

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Солидарность», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Данилова А.М., действующего на основании Устава и лицензии № 073-000034 от 09.04.2015 г., с одной стороны, и председатель Совета многоквартирного дома (далее МКД) в лице **Николаева Сергея Геннадьевича** от имени Собственников (дольщиков) помещений в многоквартирном доме № **16** по улице **154 стрелковой дивизии** в г. Ульяновске, общей площадью **1991,78 кв.м.**, на основании решения внеочередного собрания собственников (дольщиков) МКД №**1/2018** от **30.10.2018г.** именуемый (ые) в дальнейшем «Собственник(и)», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Собственник (-и) (дольщик (-ки)), которому (которым) на праве общей долевой собственности (на праве титульного владения) принадлежит общее имущество в многоквартирном доме (далее по тексту — общее имущество, МКД) пропорционально площади, принадлежащего ему (им) помещения на праве собственности (праве титульного владения) оплачивает (-ют), а Управляющая организация от имени и за счет собственников (дольщиков) в течение согласованного сторонами срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности сторон, обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственникам (пользователям), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность в границах эксплуатационной ответственности сторон, в соответствии с минимальным перечнем работ и услуг, приведенным в пунктах 3.2, 6.1 и 6.3 настоящего договора.

Настоящий договор заключается сторонами в соответствии с решением собственников (дольщиков) помещений, принятом на общем собрании собственников (дольщиков) помещений в многоквартирном доме № **16** по улице **154 стрелковой дивизии** города **Ульяновска** и с п. 3 ч. 2 ст. 161 и со ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.2. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома отражается сторонами в разделе 7 настоящего Договора.

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

а) с ресурсоснабжающими организациями при заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов, с целью получения Собственниками (дольщиками) коммунальных услуг (ХВС, водоотведение, электроснабжение) надлежащего качества и рационального использования энергетических ресурсов (холодной воды, электрической энергии), энергосбережения и повышения энергетической эффективности МКД.

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 (пользователями) помещений и соответствующей Ресурсоснабжающей организацией. Договор на поставку соответствующего коммунального ресурса, заключенного между Управляющей организацией и Ресурсоснабжающей организацией подлежит расторжению. Собственники от собственного имени либо Управляющая организация, действующая без доверенности как законный представитель собственников помещений в многоквартирном доме, от имени и в интересах собственников, заключают договор ресурсоснабжения с соответствующей ресурсоснабжающей организацией в целях обеспечения соответствующими коммунальными услугами. В данном случае начисление (перерасчет) стоимости потребленного объема коммунальной услуги осуществляет РСО и платежный документ на оплату выставляет РСО.

б) с подрядными организациями, в целях получения Собственниками (дольщиками) качественных услуг по содержанию, ремонту, аварийно-диспетчерскому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме; по сбору и вывозу ТКО; по обслуживанию автоматического запирающего устройства входной двери подъездов и т.д.;

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

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

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

1.5. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников/дольщиков жилыми (нежилыми) помещениями в МКД и для лиц, пользующихся помещениями (арендаторов, пользователей).

1.6. Внутренней границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом Собственников/дольщиков устанавливается:

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

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

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

**По сети газоснабжения** - место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

1.7. Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома обеспечивается Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего договора.

Текущий ремонт для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций) и/или капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома производится при наличии решения общего собрания Собственников/дольщиков, на котором Собственники/дольщики, с учетом предложений Управляющей организации, принимают решения: о порядке финансирования и об оплате расходов на проведение текущего ремонта Собственниками/дольщиками, о необходимом объеме работ и других предложений, связанных с условиями проведения текущего ремонта.

1.8. Настоящий договор является смешанным договором.

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

1.10. Место заключения и исполнения договора управления МКД – многоквартирный дом № 97, расположенный по адресу город Ульяновск, улица Камышинская.

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. приступить к выполнению своих обязательств, оговоренных в тексте настоящего договора, с даты заключения настоящего договора, в соответствии с решением общего собрания Собственников /дольщиков, на основании протокола общего собрания Собственников/дольщиков, в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации;

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

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

- по организации подготовки многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации;
  - по сбору и вывозу твердых коммунальных отходов (ТКО) из многоквартирного дома и придомовой территории;
  - по обеспечению работы автоматического запирающего устройства входной двери;
  - по обеспечению круглосуточной ежедневной работы аварийно-диспетчерской службы для устранения возникших неисправностей на общедомовых инженерных сетях;
  - по обслуживанию внутридомовых инженерных сетей: холодного водоснабжения; газоснабжения; систем водоотведения; электрических сетей, вентиляционной системы; в зоне эксплуатационной ответственности «Управляющей организации»;
  - по начислению, сбору и перерасчету платежей: за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные и дополнительные услуги через специализированные организации (платежных агентов);
  - по обслуживанию общедомовых приборов учета на ХВС и электроэнергии;
  - по обслуживанию и содержанию строительных конструкций (ограждений); оборудования.
- б) по коммунальным услугам, в зависимости от степени благоустройства МКД:
- по обеспечению холодным водоснабжением и водоотведением;
  - по обеспечению электроснабжением;

Настоящий подпункт 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 (пользователями) помещений и соответствующей Ресурсоснабжающей организацией. Договор на поставку соответствующего коммунального ресурса, заключенного между Управляющей организацией и Ресурсоснабжающей организацией подлежит расторжению. Собственники от собственного имени либо Управляющая организация, действующая без доверенности как законный представитель собственников помещений в многоквартирном доме, от имени и в интересах собственников, заключают договор ресурсоснабжения с соответствующей ресурсоснабжающей организацией в целях обеспечения соответствующими коммунальными услугами. В данном случае начисление (перерасчет) стоимости потребленного объема коммунальной услуги осуществляет РСО и платежный документ на оплату выставляет РСО;

в) Обеспечить выполнение работ (мероприятий) по энергосбережению и повышению энергетической эффективности; 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 договору и обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания Собственников (дольщиков) в многоквартирном жилом доме:

- контролировать своевременное и качественное выполнение работ и оказание услуг подрядными организациями;
- контролировать своевременное, надлежащего качества и в достаточном объеме поставку коммунального ресурса ресурсоснабжающими организациями;

- заключать договоры на пользование общим имуществом многоквартирного дома с третьими лицами на основании решения общего собрания собственников помещений МКД, оговорив в протоколах общего собрания собственников порядок передачи общего имущества в пользование третьим лицам, размер платежа, условия последующего направления полученных

денежных средств на содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного дома. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов, направляются на оплату услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников;

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

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

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

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

- заключить (с правом подписи) в интересах каждого собственника помещений в МКД со специализированной организацией договор на техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования в соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений и норм действующего законодательства;

- надлежащим образом исполнять свои обязательства в рамках настоящего договора.

2.1.4 информировать Собственника (дольщика) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, путем размещения соответствующей информации в местах, определенных для размещения объявлений (доска для объявлений, входная дверь подъезда, информационный стенд в подъезде).

В случаях аварийных ситуаций в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома, информировать собственника о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, путем размещения объявления на подъездах либо на досках объявлений в подъездах (дверях подъезда) многоквартирного дома;

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

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

2.1.7 направлять своего представителя, на основании заявки Собственника (дольщика) для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Собственников/ дольщиков помещений в многоквартирном доме или помещению (имуществу) Собственника (дольщика).

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

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

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

- правильности учета потребления ресурсов, согласно показаниям приборов учета.

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

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

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

2.1.9. информировать Собственников (дольщиков) о выполненных работах по обслуживанию многоквартирного жилого дома, с оформлением Актов выполненных работ, в соответствии с разделом 8 настоящего договора

2.1.10. Предупреждать и/или выдавать предписания Собственникам (дольщиками) о необходимости устранить нарушения, связанные с использованием Собственником (дольщиком) мест общего пользования не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов других Собственников (дольщиков).

В случае неисполнения требований (предписаний) Управляющей организации о необходимости устранения нарушений норм

"Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме" либо допущения повторных нарушений, Управляющая организация вправе в судебном порядке потребовать соблюдение норм "Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме" со стороны Собственников (дольщиков).

2.1.11. формировать для Собственников/ дольщиков жилых и нежилых помещений перечень работ по текущему ремонту, не вошедших в минимальный перечень работ и услуг в разделах 3, 6 настоящего договора, для восстановления работоспособности конструктивных элементов и инженерных систем (оборудования) многоквартирного дома и представлять его на утверждение общего собрания Собственников/ дольщиков.

На момент утверждения условий настоящего договора и его подписания собственники помещений на общем собрании не приняли решения о проведении текущего ремонта общего имущества МКД и не утвердили размер платы на текущий ремонт общего имущества МКД.

2.1.12. организовать предоставление Собственнику (дольщику) не позднее 15 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, платежного документа на оплату коммунальных услуг, на оплату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, по содержанию общего имущества, по текущему ремонту (при наличии протокола общего собрания собственников об утверждении текущего ремонта), дополнительных услуг и внесения платежа для создания резервов на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ), разработанного на основании норм действующего законодательства:

- путем размещения платежного документа в личном кабинете зарегистрированного пользователя в Интернете: на сайте gkh73.ru, в том числе на сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) dom.gosuslugi.ru в сроки, предусмотренные законодательством РФ;

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

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

При наличии прямых договоров ресурсоснабжения, заключенных между собственниками помещений и ресурсоснабжающей организацией, платежные документы для оплаты коммунальных услуг выставляет соответствующая ресурсоснабжающая организация и оплата осуществляется непосредственно ресурсоснабжающей организации;

2.1.13. Информировать (уведомлять) Собственников (дольщиков) об изменении порядка, условий и размера платы за услугу «Содержание и ремонт общего имущества», дополнительных услуг в рамках настоящего договора, путем вывешивания объявлений на информационных досках в подъездах многоквартирных домов, на сайте [www: gkh73.ru](http://www.gkh73.ru), в пунктах приема платежей не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься платеж.

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

**диспетчерская службы 70-32-58; 27-86-96; 27-44-99**

**аварийная служба 70-32-86; 27-86-96**

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

В случае непредставления собственником (пользователем) показаний прибора учета за расчетный период в сроки, установленные в настоящем договоре, расчет размера платы за коммунальные услуги производится в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

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

2.1.17. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы в течение 30 (тридцати) дней до прекращения (окончания срока) действия Договора уполномоченному лицу собственников (одному из собственников помещений МКД). В случае досрочного расторжения договора управления или изменения способа управления МКД, техническая документация передается в течение 30 дней с момента получения протокола общего собрания собственников и копий решений собственников, вновь избранной управляющей организации или уполномоченному лицу собственников (одному из собственников помещений МКД)

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

2.1.19. Хранить проектную, техническую и исполнительскую документацию на МКД, переданную Застройщиком, по месту нахождения Управляющей организации. По письменному заявлению Собственника в течение пяти рабочих дней предоставить Собственнику на ознакомление и для копирования необходимую проектную, техническую и исполнительскую документацию на МКД в офисе Управляющей организации. Копирование силами УО производится на платной основе;

2.1.20. В течение гарантийного срока, установленного Застройщиком, при обнаружении недостатков в общедомовом имуществе МКД требовать от Застройщика устранения обнаруженных недостатков и осуществления восстановительных/ремонтных работ.

## **2.2. Управляющая организация имеет права:**

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. В случае привлечения к выполнению работ субподрядных организаций или оказания услуг третьих лиц осуществлять контроль за выполнением субподрядными организациями работ качественно и своевременно, за надлежащим и своевременным оказанием услуг третьими лицами;

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

2.2.3. в случае не представления Собственником (дольщиком) данных о показаниях индивидуальных приборов учета, установленных в помещениях, принадлежащих Собственнику (дольщику) до 26 числа текущего месяца, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления сведений о показаниях приборов учета;

2.2.4. предъявлять требования к Собственнику (дольщику) по своевременному внесению платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, дополнительные услуги, а в случае неоплаты, принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ;

2.2.5. средства, полученные за счет экономии предоставляемых коммунальных ресурсов, направлять на оплату работ по обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Такие средства также могут быть направлены Управляющей организацией на возмещение убытков, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в Общее имущество средств, возмещение убытков по актам вандализма, штрафным санкциям, явившихся следствием не выполнения Собственниками/дольщиками своих обязательств.

2.2.6. ограничивать или приостанавливать в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, подачу Собственнику (дольщику) по своему выбору одной из коммунальных услуг в случае наличия задолженности свыше 3-х месяцев подряд.

2.2.7. предъявить Собственникам (дольщикам) дополнительно к оплате затраты, связанные с выполнением работ и услуг со стороны Управляющей организации, не отраженных в настоящем договоре (в том числе возникшим по объективным причинам, вызванным аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющей организации). Объем аварийно-восстановительных (ремонтных) работ и их стоимость подлежит согласованию с Советом многоквартирного дома в течение одного рабочего дня. В случае уклонения членов Совета МКД от согласования объема аварийно-восстановительных (ремонтных) работ и их стоимости либо отсутствием членов Совета МКД в городе Ульяновске, то в данном случае объем аварийно-восстановительных (ремонтных) работ и их стоимость считается согласованным.

2.2.8. устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета либо в случае выхода из строя (истечения срока эксплуатации и т.д.) холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан. Указанный акт подписывается Управляющей организацией собственник (пользователь), а в случае отказа Собственника (дольщика) от подписания акта – Управляющей организацией, и не менее чем двумя незаинтересованными лицами и председателем Совета дома.

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

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

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

2.2.10. принимать участие в общих собраниях собственников/дольщиков помещений в многоквартирном доме, проводимых в форме очного, заочного или очно-заочного голосования;

2.2.11. по своему выбору контролировать индивидуальные приборы учета (водомеры, электросчетчики) и проводить проверку их состояния, сохранности пломб в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг; 2.2.12. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению, а также требовать от Собственников (нанимателей) устранения самовольного переустройства и/или самовольной перепланировки жилого/нежилого помещения (внутренних инженерных систем в помещении) и/или мест общего пользования, в том числе путем обращения в суд с соответствующими исками;

2.2.13. при необходимости безвозмездно пользоваться общим имуществом многоквартирного дома для достижения целей настоящего договора, в том числе организовывать бытовые помещения для размещения рабочего персонала, складские и архивные помещения для размещения необходимых материалов и документации, при соблюдении необходимых мер безопасности;

2.2.14. вносить предложение на общее собрание Собственников/дольщиков помещений либо Совета многоквартирного дома об утверждении работ по текущему ремонту общедомового имущества многоквартирного дома и размера её финансирования со стороны Собственников/дольщиков. Управляющая организация не вправе проводить работы и услуги по ремонту общего имущества дома, если данные виды (объемы) работ и источник их финансирования не были утверждены собственниками помещений на общем собрании собственников помещений либо членами Совета МКД, за исключением аварийных ситуаций;

2.2.15. приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в соответствии действующим законодательством.

2.2.16. вводить в эксплуатацию индивидуальные, общие (квартирные, комнатные) приборы учета, а также в соответствии с ГОСТ 31283-2004 и ГОСТ Р 52077-2003 проводить их опломбирование, в т.ч. антимагнитными пломбами-индикаторами;

2.2.17. Не менее одного раза в три месяца производить плановые обходы со снятием контрольных показаний и составлением предписаний на замену приборов учета (гос. поверка, в случае истечения межповерочного интервала, либо при наличии

сомнения в правильности работы прибора учета), а также в случае не сохранности (нарушения) пломб составлять и выдавать Собственникам (дольщикам) предписание на замену индивидуальных приборов учета и производить расчет за потребленные коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;

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

### 2.3. Проведение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3.1. Управляющая организация имеет право в соответствии с ч. 7 ст. 45 ЖК РФ **инициировать** проведение внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по рассмотрению вопросов, отнесенных ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников и принимать в нем участие;

2.3.2. Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим общее собрание. Копии решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3.3. Собственники помещений о созыве общего собрания, о принятых общим собранием решениях и итогах голосования уведомляются путем размещения информации (объявления, уведомления) в месте, доступном для всех собственников помещений, в том числе на досках объявлений, размещенных в подъездах мкд, на входной двери в подъезд мкд.

### 2.4. Утверждение годового отчета Управляющей организации.

2.4.1. 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 и собранных денежных средств, и в первых числах первого месяца второго квартала представляет отчет Совету многоквартирного дома, а так же размещает на информационных досках в подъездах многоквартирных домов, информацию о месте, где собственники могут ознакомиться с годовым отчетом.

### 2.5. Собственники (дольщики) имеют право:

2.5.1 на получение ежегодного отчета о выполнении условий настоящего Договора со стороны Управляющей организации;

2.5.2 осуществлять контроль за выполнением работ и оказанием услуг, предусмотренных разделом 6 настоящего Договора,

2.5.3 принимать участие в приеме выполненного ремонта, в соответствии с разделом 8 настоящего договора и предъявлять претензии по качеству выполненного ремонта, требовать устранения некачественно сделанного ремонта.

2.5.4 принимать участие в планировании текущего ремонта многоквартирного дома и осуществлять контроль за содержанием и текущим ремонтом многоквартирного дома;

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

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

2.5.7 проводить реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку жилых помещений только с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения. Если реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку жилых помещений невозможно произвести без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений (инженерных систем, несущих конструкций в помещении) должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае осуществления самовольной замены обогревающих элементов и отключающих устройств, демонтажа системы пожарной сигнализации 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

2.5.8 на получение платежного документа в соответствии с условиями настоящего Договора.

### 2.6. Собственники (дольщики) обязаны:

2.6.1. Ежемесячно не позднее 25 числа месяца следующего за расчетным месяцем, вносить плату за ЖКУ и дополнительные услуги в размере и порядке, определенных условиями настоящего Договора;

2.6.2. В течение 10-ти календарных дней уведомить Управляющую организацию (специализированную организацию, осуществляющую начисление (перерасчет) и сбор платежей) о смене Собственника /дольщика, количества постоянно проживающих в квартире, с предоставлением подтверждающих документов, а так же об изменении степени благоустройства. При смене Собственника/ дольщика произвести переоформление лицевого счета в течение месяца;

2.6.3. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, в том числе:

- использовать помещение в соответствии с его назначением, в том числе в отопительный период поддерживать в помещении температурный режим не менее 18 С, а в угловых помещениях не менее 22 С;

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

В случае бездействия, Собственник (наниматель) несет полную материальную ответственность за причинный материальный ущерб, нанесенный как своему имуществу, так и имуществу третьих лиц;

- бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства, зеленым насаждениям;

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

- не производить переустройство, перепланировку помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку или установку дополнительного санитарного, технического и иного оборудования в помещении и/или на фасаде (внешней стене) многоквартирного дома без получения соответствующего разрешения (согласования) в установленном законодательством порядке;

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

- содержать 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, не сбрасывать в канализацию наполнители для туалета животных;

- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

- не подключать приборы, оборудование и бытовые машины, потребляющие более 4 Киловатт или снижающие качество предоставляемых коммунальных услуг;

- не производить в помещении, а также в местах общего пользования переоборудование, демонтаж и реконструкцию внутридомовых инженерных сетей, систем пожарной сигнализации, конструкций и их элементов, влекущих изменение технических данных при эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, а также установку индивидуальных приборов учета без получения соответствующего технического условия;

- не подключать приборы и оборудование к инженерным сетям, влекущие ухудшение качества коммунальных услуг или угрозу возникновения аварийных ситуаций.

2.6.4. осуществлять контроль за состоянием общего имущества в многоквартирном доме, расположенного в жилом/нежилом помещении Собственника (дольщика);

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, расположенных в помещении;

2.6.7. предоставить доступ в жилое/нежилое помещение представителям Управляющей организации:

- незамедлительно для устранения причин аварии;

- в согласованное сторонами время для проведения осмотров общего имущества, проведения проверок на предмет соответствия техническим нормам и правилам состояния инженерного оборудования.

В случае если Собственник (дольщик) уклоняется от предоставления доступа в помещения для проведения осмотра общего имущества многоквартирного дома, расположенного в жилом/нежилом помещении, Управляющая организация составляет акт о недопуске в порядке, оговоренном настоящим Договором. При не предоставлении доступа в помещения для проведения осмотра общего имущества многоквартирного дома более двух раз, Управляющая организация обращается в суд с соответствующим иском с отнесением на Собственника (дольщика) судебных издержек.

Собственник (дольщик) помещения несёт полную материальную ответственность по возмещению ущерба третьим лицам (Управляющей организации, себе) в случае:

- аварийной ситуации, возникшей из-за не предоставления или не своевременного предоставления доступа в жилое/нежилое помещение,

- не предоставления или не своевременного предоставления доступа в жилое/нежилое помещение при аварийной ситуации.

2.6.8. в течение 3-х рабочих дней, с момента вселения в жилое помещения лиц, не зарегистрированных в данном помещении и при отсутствии квартирных (индивидуальных) приборов учета, письменно сообщить об этом в Управляющую организацию.

2.6.9 рассмотреть на общем собрании Собственников/ дольщиков помещений предложения Управляющей организацией по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе объема его выполнения, размера финансирования Собственниками/ дольщиками и принять решение.

2.6.10 обязать пользователей и арендаторов аналогично исполнять те же обязанности, что и Собственник/ дольщик, согласно условиям настоящего договора.

2.6.11. в случае принятия решения на общем собрании собственников, нести расходы на проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества многоквартирного дома.

2.6.12 при наличии индивидуальных приборов учета, ежемесячно в период с 23 по 25 числа текущего месяца снимать показания и предоставлять данные показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов в Управляющую организацию или её платёжному агенту. В случае, снятия показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов или предоставление их в Управляющую организацию (её платёжному агенту) в иные сроки, 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.

2.6.13 компенсировать ущерб Управляющей организации (штрафные санкции, штрафы, неустойки, убытки, вред, пени), если причиной послужило бездействие и действия Собственников (дольщиков), 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. При этом собственники помещений в многоквартирном доме несут солидарную ответственность по условиям настоящего пункта.

2.6.14 при не использовании помещения(й) в многоквартирном доме, сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника/ дольщика в случае аварийной ситуации на инженерных сетях в данном помещении, при его отсутствии в городе более 24 часов. При непредставлении такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу.

2.6.15. нести ответственность за помещения и инженерные коммуникации расположенные внутри жилого/нежилого

помещения, своевременно (немедленно) сообщать в Управляющую организацию или в аварийную службу обо всех неисправностях, сбоях в работе инженерных систем (коммуникациях) и оборудования, в т.ч. водопровода и канализации, горячего водоснабжения и отопления.

2.6.16. устранять за свой счет повреждения причиненных общедомовому имуществу, а также осуществлять ремонт либо замену поврежденного санитарного, технического и иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине этого Собственника/ дольщика либо других лиц совместно с ним проживающих.

2.6.17. 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;

2.6.18. осуществлять оплату работ (услуг) не отраженных в таблице п. 3.2 настоящего договора, согласно смете (сметам), составленной Управляющей организацией и согласованной с Советом МКД, и в соответствии с условиями настоящего договора;

2.6.19. в зимний период времени своевременно очищать козырьки (отлив), самовольно установленные на лоджиях и балконах, от снега (наледи, сосулек и т.д.);

2.6.20. 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 (нанимателей, пользователей) по оплате выполненных работ (оказанных услуг) предыдущей управляющей организацией в период действия договора на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (договора управления многоквартирным домом), но в полном объеме не оплаченных со стороны собственников (нанимателей), на основании платежных документов выставляемых Управляющей организацией либо Ресурсоснабжающей организацией, в случае, оговоренном в п. 4.3.1 настоящего договора. Данные суммы к оплате отражаются в платежном документе отдельной строкой в разделе дополнительные услуги.

2.6.21. нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора;

## **2.7. Собственникам (дольщикам) запрещается:**

2.7.1. причинять вред общему имуществу в многоквартирном доме, в том числе расположенному 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 (при наличие газовой плиты не более 5 кВт, при электроплите – не более 7 кВт), рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем МКД

2.7.5. проводить в помещении, а также в местах общего пользования переоборудование, демонтаж и реконструкцию внутридомовых инженерных сетей, систем пожарной сигнализации, конструкций и их элементов, влекущих изменение технических данных при эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, а также установку индивидуальных приборов учета без получения соответствующего технического условия в Управляющей организации, а также без соответствующего разрешения, полученного в органах местного самоуправления;

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

2.7.7. сбрасывать химические вещества, тряпки и другие предметы в систему водоотведения (канализации), препятствующие нормальной её эксплуатации и влекущие снижение её работоспособности и (или) засоры;

2.7.8. подключать приборы и оборудование к инженерным сетям, 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 ниже 12 градусов Цельсия.

## **2.8. Управляющей организации запрещается:**

2.8.1. привлекать какие либо денежные средства под залог общедомового имущества МКД;

2.9. Представителями Управляющей организации, уполномоченными на взаимодействие с Собственниками (дольщиками), выступают:

- руководители и мастера подрядных организаций;

- руководители структурных подразделений Управляющей организации.

2.10. Собственники помещений на общем собрании вправе 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

В соответствии со ст. 44 ЖК РФ на основании решения собственников помещений МКД, принятых на общем собрании,

Совет многоквартирного дома (председатель Совета МКД) может быть наделен дополнительными полномочиями.

Собственники помещений вправе уполномочить:

Совет многоквартирного дома:

- на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

Председателя Совета многоквартирного дома:

- на принятие решений по всем текущим вопросам, связанным с управлением МКД, кроме вопросов, отнесенных к компетенции совета МКД и общего собрания собственников помещений;

- совместно с представителями УО и /или РСО составлять и подписывать акт об установлении количества фактически проживающих в жилом помещении граждан;

- осуществлять совместно с представителями УО и /или РСО снятие показаний общедомовых приборов учета потребления коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг;



- сообщать в управляющую организацию о техническом состоянии МКД и его оборудования;
- совместно с представителями УО участвовать в проведении плановых и аварийных проверок состояния жилых/нежилых помещений, санитарных приборов, внутриквартирных инженерных сетей, с последующим составлением актов и предписаний (уведомлений) собственникам ;
- содействовать своевременному поступлению оплаты за жилое помещение в многоквартирном доме и коммунальные услуги, проводить разъяснительную работу среди жильцов многоквартирного дома, оказывать помощь Управляющей организации в ликвидации задолженности по оплате услуг за содержание и ремонт помещений в многоквартирном доме и коммунальных услуг;
- фиксировать факты со стороны собственников и членов их семьи нарушения Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, путем составления акта и направления его в управляющую организацию;
- вручать собственникам предупреждения Управляющей организации об устранении каких-либо нарушений либо погашении долга по платежам за жилое/нежилое помещение в многоквартирном доме и за коммунальные услуги;
- разрабатывать условия договора по использованию (аренды) общих помещений и конструкций МКД для размещения оборудования, рекламных конструкций, контролировать поступление денежных средств от пользователей (арендаторов) на расчетный счет Управляющей организации с последующим зачислением на лицевой счет МКД и их последующее расходование;
- участвовать в приемке выполненных работ по содержанию, текущему, капитальному ремонту общего имущества в МКД с подписанием актов выполненных работ;
- представлять интересы собственников в судах по жилищным вопросам.

2.11. 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 отсутствия на МКД Совета многоквартирного дома, уполномоченным лицом выступает любой собственник помещения МКД.

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.

2.12. 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 ДОГОВОРУ

3.1. Цена договора (€) определяется как произведение суммы платежей за жилищные услуги (R) и платежей за дополнительные услуги исчисляемые с 1 кв. метра (B) умноженных на площадь (S) МКД и коммунальные услуги (ХВС, природный газ, электроэнергия), в том числе коммунальные услуги на общедомовые нужды (K), платежей за дополнительные услуги (B1 (исчисляемые с квартиры)) умноженные на 12 месяцев.

$$€ = ((R+B)*S)+B1+K) *12 \text{ месяцев.}$$

В цену договора (€) не включаются целевые средства, получаемые Управляющей организацией от собственников (потребителей) в составе платы за содержание жилого помещения, предназначенных для проведения текущего ремонта и для создания резервов на ремонт общего имущества (или для создания резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ) при принятии общим собранием собственников решения о накоплении денежных средств на проведение ремонтных работ (на выполнение непредвиденных неотложных работ).

3.2. Размер платы за содержание жилого помещения определяется на общем собрании Собственников/дольщиков помещений МКД с учетом предложений «Управляющей организации» и устанавливается на срок не менее одного года и исчисляется с 1 квадратного метра общей площади жилого или нежилого помещения за 1 календарный месяц.

Собственниками помещений, на утверждённый перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оговоренных в пункте 6.1. настоящего договора, устанавливается размер платы, отраженный в таблице № 1 настоящего пункта договора:

Таблица № 1

№	Наименование услуги	Размер платы с 1 кв.м. с 05.02.2016г. по 30.06.2017г.	Размер платы с 1 кв.м. с 01.07.2017г. по 30.06.2018г.	Размер платы с 1 кв.м. с 01.07.2018г. по 30.06.2019г.
1	Аварийно-диспетчерское обслуживание	0,60	+4%	+4%
2	Дератизация и дезинсекция мест общего пользования	0,14	+4%	+4%
3	Механизированная уборка придомовой территории	0,30	+4%	+4%
4	Вывоз КГМ	0,25	+4%	+4%
4	Плата за услуги по управлению многоквартирным домом	1,60	+4%	+4%

5	Проверка и прочистка дымо-вентиляционных каналов	0,20	+4%	+4%
6	Сбор и вывоз ТКО	1,71	+4%	+4%
7	Содержание внутридомовых сетей канализации	0,74	+4%	+4%
8	Содержание внутридомовых сетей ХВС	1,16	+4%	+4%
9	Содержание внутридомовых электрических сетей и оборудования	0,69	+4%	+4%
10	Содержание контейнерной площадки	0,41	+4%	+4%
11	Проведение эл.измерений силового оборудования и сетей до 1000В	0,08	+4%	+4%
12	Ручное убора придомовой территории	3,17	+4%	+4%
13	Уборка подъездов, лестничных площадок	2,15	+4%	+4%
14	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций МКД	0,32	+4%	+4%
<b>Итого по всем услугам</b>		<b>15,60</b>	<b>16,22</b>	<b>16,87</b>
1	Резерв на непредвиденные неотложные работы	<b>0,50</b>	0,54	0,58

В случае принятия на общем собрании собственников решения об утверждении минимального перечня услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290, оговоренного в п. 6.2 настоящего договора, Управляющая организация предоставляет собственникам/дольщикам на утверждение экономически обоснованный размер платы, рассчитанного исходя из данного минимального перечня. В случае не утверждения на общем собрании экономически обоснованного размера платы, Управляющая организация обязана в порядке в силу ч. 4 ст.158 ЖК РФ обратиться в орган местного самоуправления для утверждения экономически обоснованного размера платы.

На момент утверждения условий настоящего договора и его подписания в перечне работ и услуг, оговоренных в таблице пункта 6.1 раздела 6 настоящего договора, работы по текущему ремонту общего имущества МКД не предусмотрены (не включены), соответственно размер платы за жилое помещение собственниками утвержден без утверждения размера платы на текущий ремонт общего имущества МКД. В случае принятия собственниками решения о проведении текущего ремонта общего имущества МКД, размер платы за содержание жилого помещения увеличивается на размер платы на текущий ремонт общего имущества МКД, так как увеличивается перечень работ (услуг), оговоренный в таблице пункта 6.1 раздела 6 настоящего договора.

3.3. Собственники (дольщики) 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 (дольщика) 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.

3.4. Собственники на общем собрании вправе принять решения о дополнительных услугах (работах), не входящих в состав жилищных услуг. В случае принятия такого решения стоимость таких дополнительных услуг (работ) определяется исходя из предложений подрядных организаций, ежемесячный размер платежа рассчитывается исходя либо с жилого/нежилого помещения, либо с 1 квадратного метра жилого/нежилого помещения и отражается в платежном документе в разделе «Прочие услуги».

При наличии у Собственника (дольщика) установленного оборудования, Собственники (дольщики) поручают заключить Управляющей организации договор по обслуживанию:

- домофонной связи (переговорно-отпирывающего устройства), и Собственники (пользователи) производят ежемесячный платеж исходя из стоимости услуги по обслуживанию данного оборудования соответствующей подрядной организацией;
- коллективной антенны, и Собственники (дольщики) производят ежемесячный платеж исходя из стоимости услуги по обслуживанию данного оборудования соответствующей подрядной организации;
- оборудования видеонаблюдения, и Собственники (дольщики) производят ежемесячный платеж исходя из стоимости услуги по обслуживанию данного оборудования соответствующей подрядной организации;

При наличии решения собственников помещений об установлении размера платы по услуге «Охрана общедомового имущества МКД», Собственники (дольщики) поручают Управляющей организации заключить договор на оказание услуги по охране общего имущества многоквартирного дома и производят ежемесячный платеж исходя из стоимости услуги соответствующей подрядной организации.

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

3.6. Расчетный период для оплаты жилья, коммунальных и дополнительных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

При оплате Собственником (дольщиком) жилищно-коммунальных и дополнительных услуг за один расчетный период не в полном объеме — платёж распределяется пропорционально на все виды жилищных и коммунальных услуг.

Стороны устанавливают следующую очередность выполнения денежных обязательств:

- по видам очередности:

- а) оплата за последний расчетный период, за который выставлен платежный документ (текущий платеж);
- б) задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги (за каждый предшествующий последнему расчетному периоду расчетный период, за который сложилась задолженность);
- в) с учетом начисленных пени (процентов)
- г) штрафы, неустойки;
- д) компенсация убытков, ущерба, вреда, причиненного управляющей организацией;

е) расходы связанные со взысканием задолженности за ЖКУ в судебном порядке.

3.7. Собственники/ дольщики не позднее, чем за 30 календарных дней до окончания периода, на который был принят размер платы, обязаны принять решение об определении размера платы на следующий год, но не ниже действующего размера платы.

В случае если Собственники/ дольщики на общем собрании собственников помещений МКД на следующий год не утвердят размер платы, то Управляющая организация обязана обратиться в орган местного самоуправления для утверждения размера платы на жилищную услугу, в соответствии с ч. 4 ст. 158 ЖК РФ. Управляющая организация обращается в орган местного самоуправления в случае:

- если на общем собрании собственников помещений МКД не был утвержден размер платы на жилищную услугу с учетом предложений Управляющей организации и утвержденного перечня, объема услуг и работ на новый период;

- если размер платы на жилищную услугу был утвержден без учета предложений Управляющей организации и утвержденного перечня, объема услуг и работ, в этом случае считается, что размер платы на жилищную услугу собственниками помещений не утвержден;

- если общее собрание собственников помещений не состоялось или не проводилось.

3.8. Размер платы за жилищные и коммунальные услуги:

3.8.1. Размер платы за жилищные услуги устанавливаются собственниками (дольщиками) на общем собрании с учетом предложений управляющей организации, исходя из состава общедомового имущества и исходя из принятого перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества МКД либо в соответствии со ст. 158 ЖК РФ;

3.8.2. сумма платежа за коммунальные услуги определяется исходя из тарифа (цены), установленного в соответствии с законодательством Российской Федерации, на конкретный коммунальный ресурс (газ, холодная вода, электроэнергия), использованный за расчетный период при производстве (оказании) конкретной коммунальной услуги и объема (количества) фактически потребленных коммунальных ресурсов, зафиксированных коллективным (общедомовым) прибором учета, а в случае его отсутствия (выхода из строя, ремонта и т.д.) исходя из суммарного объема (количества) потребляемых в помещениях коммунальных услуг, определяемых по показаниям индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления с повышающим коэффициентом, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации и нормативов на общедомовые нужды (ОДН), в соответствии с действующим законодательством РФ.

Размер платы на общедомовые нужды (ОДН) на холодную воду, электроэнергию определяется из объема коммунальной услуги, определенной как разница между показаниями общедомового прибора учета и объемом коммунальных услуг, определенных по показаниям индивидуальных приборов учета, предоставленных собственниками за расчетный период, рассчитывается и распределяется между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме.

В случае принятия нормативного акта, в котором будет закреплена иной порядок определения размера платы по ОДН или будет утвержден норматив на ОДН, то ОДН будет рассчитываться исходя из требований нормативного акта или утвержденных нормативов на ОДН.

В случае утверждения норматива на ОДН, расчет платы за ОДН будет рассчитываться исходя из норматива на ОДН.

Превышение объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенной исходя из показаний общедомового прибора учета и показаний индивидуальных приборов учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов на ОДН распределяется между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме.

3.8.3. Размер платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, обеспечивающие энергосбережение и повышение энергетической эффективности, устанавливается в зависимости от размера полученной экономии коммунальных ресурсов.

3.9. Собственники (дольщики) вносят оплату за жилищно-коммунальные услуги и дополнительные услуги ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, через пункты приема платежей в адрес Управляющей организации.

3.10. Расчет платы за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) 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.

3.11. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (за исключением взносов на капитальный ремонт), Собственники (дольщики) уплачивают пени Управляющей организации в порядке ст. 155 ЖК РФ.

3.12. Управляющая организация имеет право разместить на информационных досках в подъездах многоквартирных домов, помещениях подрядных организаций и на информационных стендах пунктов приема платежей, на сайте: [www.gkh.73.ru](http://www.gkh.73.ru) информацию об изменении размера платы (тарифов) за коммунальные, жилищные и иные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг, а также о месте и времени, где Собственники (дольщики) могут ознакомиться с данной информацией, не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные, жилищные и иные услуги по новым тарифам (размерам платы) или нормативам.

Управляющая организация обязана предоставить по запросу Собственников/ дольщиков информацию о порядке расчета платы за коммунальные, жилищные и иные услуги, с указанием ссылки на нормативные и иные документы, регулирующие данные правоотношения.

3.13. Не использование помещений не является основанием для невнесения платы за услуги по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственника (дольщика) внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника (дольщика) в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

3.14. Отсутствие подписи Собственника/ дольщика в договоре не является основанием для не внесения платы за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги.

3.15. Собранные денежные средства по услуге Содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного дома учитываются Управляющей компанией на едином счете и имеют целевое назначение.

3.16. Доходы, полученные от сдачи общедомового имущества в аренду (пользование) третьим лицам, не подлежат распределению между собственниками помещений и направляются на текущий ремонт общедомового имущества (создания резерва на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ). Доходы, полученные от

сдачи общедомового имущества в аренду (пользование) третьим лицам, подлежат зачислению на расчетный счет Управляющей организации и не являются доходом Управляющей организации, не принадлежат на праве собственности Управляющей организации.

3.17. На момент расторжения настоящего договора стороны обязаны провести сверку взаимных денежных обязательств и определить порядок погашения задолженности, в случае если:

3.17.1. стоимость выполненных работ (оказанных услуг) со стороны Управляющей организации в отношении общедомового имущества превысит объем начисленных денежных средств, выставленных Собственникам (дольщикам) в период действия настоящего договора к оплате;

3.17.2. стоимость выполненных работ (оказанных услуг) со стороны Управляющей организации в отношении общедомового имущества меньше объема начисленных денежных средств, выставленных Собственникам (дольщикам) в период действия настоящего договора к оплате.

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 (дольщиками) помещений МКД.

Сумма долговых обязательств собственников (нанимателей), отраженных в Акте приема-передачи утвержденного собственниками помещений на общем собрании, по оплате выполненных работ (оказанных услуг) предыдущей управляющей организацией в период действия договора на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (договора управления МКД), но в полном объеме не оплаченных со стороны собственников (нанимателей), Управляющая организация в платежных документах отдельной строкой в разделе «Прочие услуги» вправе выставить к оплате ежемесячный платеж за выполненные, но не полностью оплаченные работы (оказанные услуги). Данные платежи не включаются в цену настоящего договора

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.

3.18. 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 (дольщикам) 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 НДФЛ из средств собственников, получаемых Управляющей организацией по отдельной строке платежного документа, не позднее 30 числа месяца, следующего за расчетным.

3.19. В целях обеспечения финансирования отдельных видов ремонтных работ, а также непредвиденных неотложных работ, собственники помещений создают резервы на ремонт общего имущества (резерв на выполнение непредвиденных неотложных работ), связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, на основании предложений Управляющей организации о накоплении денежных средств до начала выполнения соответствующих ремонтных работ. Решение о создании таких резервов принимается общим собранием собственников, путем утверждения условий настоящего договора (дополнительного соглашения к настоящему договору).

В случае утверждения на общем собрании собственников размера платы по созданию резервов на текущий ремонт и/или резерва на непредвиденные неотложные работы 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 на текущий ремонт и/или резерва на непредвиденные неотложные работы.

Плата по созданию резервов на текущий ремонт и/или резерва на непредвиденные неотложные работы относится к целевым денежным средствам собственников помещений.

Средства такого резерва расходуются Управляющей организацией строго по целевому назначению – на оплату выполнения ремонтных работ (непредвиденных неотложных работ), для финансирования которых создается конкретный резерв.

Неизрасходованные средства резервов на ремонт (резерва непредвиденные неотложные работы) подлежат перечислению 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.

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

4.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и действует до **01 января 2022г.**

Начало управления МКД с **01 декабря 2018 г.**

4.2. Настоящий Договор считается продленным сроком на один год, если за 30 календарных дней до даты окончания срока его действия собственники не уведомляют Управляющую компанию о заключении договора управления МКД на иных условиях или с иной управляющей организацией, либо об изменении способа управления МКД.

4.3. Настоящий Договор может быть расторгнут:

4.3.1. по взаимному соглашению сторон путем заключения сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору, условия которого должны быть утверждены на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, при условии, если в собрании приняли участие собственники помещений или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов и за решение о расторжении настоящего договора по соглашению сторон проголосовало более 50% из принявших участие в голосовании собственников;

4.3.2. Собственниками в одностороннем порядке на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом), если:

- управляющая организация не выполняет условий такого договора,
- принято решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом,
- в отношении управляющей организации; введена процедура банкротства;

4.3.3. по инициативе Управляющей организации в одностороннем порядке, 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 (нанимателей) помещений многоквартирного дома за жилищные, коммунальные и дополнительные услуги составит более 50% от суммы начислений за один месяц;

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

4.4. Полномочия по обслуживанию общедомового имущества многоквартирного дома, предусмотренные настоящим Договором, и по предоставлению коммунальных услуг передаются Собственником /дольщиком и приобретаются Управляющей организацией с момента, оговоренного в п. 4.1 настоящего Договора.

В случае реорганизации, Управляющая организация обязана уведомить Собственников/ дольщиков о проведении процедуры реорганизации в сроки и порядке, установленном действующим законодательством, путем опубликования объявления о начале проведения процедуры реорганизации в средствах массовой информации.

Проведение общего собрания собственников/ дольщиков в отношении вновь созданной организации в процессе реорганизации, не требуется. Вновь созданная организация является правопреемником Управляющей организации. Вследствие реорганизации Управляющей организации происходит перемена Управляющей организации на новую Управляющую организацию, которая является правопреемником Управляющей организации в силу закона.

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

4.6. Настоящий договор стороны признают заключенным, а также Собственник(-и)/ дольщик (-и) акцептуют его условия в полном объеме и безоговорочно, при выполнении им(-и) хотя бы одного из следующих условий:

- однократное внесение платы за услугу «Содержание и ремонт общего имущества», дополнительных и коммунальных услуг через оператора по приему платежа (платежного агента) Управляющей организации;
- принятие решения об утверждении условий (содержания) настоящего договора на общем собрании Собственников/ дольщиков помещений в многоквартирном доме.

4.7. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон или непосредственно ими и являются его неотъемлемой частью.

4.8. Настоящий договор заключается в 2-х экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации. Второй экземпляр хранится у Собственников/ дольщиков.

4.9. Отсутствие подписи собственника/ дольщика в договоре не является основанием для невнесения платы за оказанные услуги по настоящему договору.

4.10. Стороны определили, что информация (уведомления, объявления) размещаются на информационных досках в подъездах либо на входной двери подъезда многоквартирного дома; на сайте «Управляющей организации»: [www.gkh.73.ru](http://www.gkh.73.ru).

## 5. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

5.2. Контроль за содержанием и текущим ремонтом 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.

5.3. Собственники/ дольщики поручают Управляющей организации установить экономически обоснованный размер платежей за пользование общим имуществом многоквартирного дома.

5.4. Стороны при исполнении условий настоящего договора руководствуются нормами действующего жилищного законодательства РФ.

5.5. Настоящим договором Стороны устанавливают и уведомляют друг друга о том, что при наличии задолженности у Собственника (дольщика) по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги за период 6 (шесть) месяцев и более, если действующим законодательством РФ не предусмотрен другой период, и её не погашения в течение 1 месяца с момента её образования за данный период, Управляющая организация по истечении трёх дней вправе вести ограничение в потреблении электроснабжения, горячего водоснабжения, газоснабжения и (или) приостановить их предоставление. При этом Собственник (дольщик) имеет право обратиться к Управляющей организации с заявлением о предоставлении ему отсрочки или рассрочки

задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальных услуг и при заключении соглашения об этом предоставление коммунальных услуг возобновляется.

5.6. При оплате Собственником/ дольщиком жилищно-коммунальных и дополнительных услуг за один расчётный период не в полном объёме—платёж распределяется пропорционально за все виды жилищно-коммунальных и дополнительных услуг.

5.7. Стороны устанавливают следующую очередность выполнения обязательств:

- а) оплата за последний расчётный период, за который выставлен платежный документ (текущий платеж);
- б) задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги (за каждый предшествующий последнему расчетному периоду расчетный период, за который сложилась задолженность);
- в) с учетом начисленных пени (процентов)
- г) штрафы, неустойки;
- д) компенсация убытков, ущерба, вреда, причиненного управляющей организацией;
- е) расходы связанные со взысканием задолженности за ЖКУ в судебном порядке;

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

6.1. Управляющая организация оказывает перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности, в соответствии с утвержденным на общем собрании собственников/ дольщиков помещений размера платы и перечня услуг и работ:

Таблица № 2

	Наименование работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности	Периодичность выполнения работ
1.	Управление многоквартирным домом	постоянно
2.	Уборка территории многоквартирного дома:	
	Подметание придомовой территории	6 раз в неделю
	Уборка газонов	6 раз в неделю
	Очистка урн от мусора	6 раз в неделю
	Механизированная уборка машинами	по необходимости
	Вывоз крупногабаритного мусора	по мере накопления
	Уборка контейнерной площадки	6 раз в неделю
	Очистка от наледи, снега и льда придомовой территории	по необходимости
3..	Содержание систем водоснабжения и водоотведения	
	Осмотр водопровода, канализации и холодного водоснабжения в подвальных помещениях (проверка исправности запорной арматуры, проверка состояния креплений канализационных труб, целостности раструбов )	еженедельно
	Набивка сальников на стояках внутренних водотоков	по необходимости
	Устранение утечек, протечек, засоров в канализации общего пользования	по заявкам
4..	Содержание системы электроснабжения	
	Обслуживание эл.оборудования и внутридомовых эл.сетей	Обслуживание ежедневно ППР 2 раза в год
	Обслуживание этажных электрощитков и сетей освещения МОП, включая светильники	Обслуживание ежедневно ППР 2 раза в год
5..	Обслуживание внутридомового газового оборудования (при его наличии).	1 раз в год.
6..	Проведение электроизмерений (измерение сопротивления изоляции силовой и осветительной сети до 1000 В, заземляющего устройства)	1 раз в три года
7..	Проверка и прочистка вентиляционных каналов по графику	1 раз в год
8..	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	Выявляются путем осмотров — 2 раза в год
9..	Дератизация и дезинсекция мест общего пользования	2 раза в год
10..	Содержание систем холодного водоснабжения, водоотведения (канализации), строительные работы в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации:	по заявкам, в случае необходимости восстановления работоспособности инженерных систем и безопасности фундамента, стен, козырьков, кровли, поэтажных площадок, лестничных клеток в объеме оплаченных средств Собственниками, нанимателями, арендаторами
11	Аварийно-диспетчерское обслуживание	по заявкам
12..	Общедомовые приборы учета	

контроль работоспособности	ежедневно
проведение поверок	согласно паспортов
Снятие показаний	ежемесячно
мелкий ремонт	по необходимости
система автоматического сбора показаний (диспетчеризация)	постоянно

6.2. В случае принятия на общем собрании собственников решения об утверждении минимального перечня услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290, и экономически обоснованного размера платы, рассчитанного исходя из данного минимального перечня, Управляющая организация оказывает следующие виды работ и услуг:

Таблица № 3

<b>I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и не несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов,</b>			
№ п/п	Состав работ	Периодичность или условия проведения  (рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)	Последствия невыполнения  (информация предназначена для информирования собственников помещений в многоквартирном доме)
<b>1. Работы, выполняемые для всех видов фундаментов</b>			
1.1.	Осмотр территории вокруг здания с целью предупреждения изменения проектных параметров вертикальной планировки.	Ежегодно	Неравномерная осадка здания, повышенный износ несущих конструкций
1.2.	Проверка технического состояния несущих железобетонных и каменных конструкций для выявления признаков неравномерных осадок фундаментов, коррозии арматуры в несущих конструкциях, условий и состояния кладки в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.	Ежегодно	Неравномерная осадка здания, повышенный износ несущих конструкций
1.3.	Подготовка фундамента к сезонной эксплуатации.	2 раза в год	Угроза нарушения условий нормальной эксплуатации здания
1.4.	Проверка состояния гидроизоляции и систем водоотвода.	2 раза в год	Появление конденсата, плесени, возникновение затхлого запаха на нижних этажах.
1.5.	Восстановление работоспособности гидроизоляции и систем водоотвода.	По результатам осмотров	Повышенная влажность и нарушение температурно-влажностного режима в помещениях нижних этажей, повышенный износ несущих конструкций
<b>2. Работы, выполняемые для зданий с подвалами</b>			
2.1.	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений.	Температура воздуха должна быть не ниже +5°C, относительная влажность воздуха - не выше 60%.  Регулярно сквозное проветривание в сухие и не морозные дни.	Повышенная влажность конструкций нижних этажей, ускорение износа несущих конструкций
2.2.	Восстановление температурно-влажностного режима подвальных помещений.	По результатам осмотров	Появление конденсата, плесени, возникновение затхлого запаха на нижних этажах
2.3.	Проверка технического состояния и уборка помещений подвалов, входов в подвалы и приямков.	С периодичностью 1-3 месяца в зависимости от условий эксплуатации	Повышенная влажность конструкций нижних этажей, ускорение износа несущих конструкций
2.4.	Контроль за состоянием дверей техподвала, запорных устройств на них	ежедневно	Угроза сохранности общедомового имущества
<b>3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов</b>			
3.1.	Выявление нарушений в условиях эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, теплозащитных свойств, состояния водоотводящих устройств, состояния гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами.	2 раза в год	Ускоренный износ несущих конструкций.  Угроза безопасности
3.2.	Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличие трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам	2 раза в год	Ускоренный износ несущих конструкций.  Угроза безопасности
3/3.	Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин,	2 раза в год	Ускоренный износ несущих конструкций.

	выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных камней.		<i>Угроза безопасности</i>
<b>4. Работы, выполняемые для надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов</b>			
4.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний, сопротивления теплопередаче, нарушений гидроизоляции и звукоизоляции, разрушения отделочных слоев.	<i>2 раза в год</i>	<i>Ускоренный износ несущих конструкций. Угроза безопасности</i>
4.2.	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам; отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры; коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборных и монолитных и железобетонных плит.	<i>2 раза в год</i>	<i>Ускоренный износ несущих конструкций. Угроза безопасности</i>
<b>5. Работы, выполняемые для надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов</b>			
5.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, отсутствия прогибов и колебаний, трещин.	<i>2 раза в год</i>	<i>Ускоренный износ несущих конструкций. Угроза безопасности</i>
<b>6. Работы, выполняемые для надлежащего содержания крыш многоквартирных домов</b>			
6.1.	Общие и частичные осмотры, определяющие прочность, водонепроницаемость, теплозащитные характеристики, состояние всех элементов кровли и водостоков.	<i>Общие не менее 2-х раз в год, частичные 1 раз в месяц</i>	<i>Ускоренный износ. Угроза безопасности</i>
6.4.	Выявление деформации и повреждений, водоотводящих устройств и оборудования, состояния выходов на крыши,	<i>2 раза в год</i>	<i>Угроза безопасности</i>
6.5.	Проверка состояния водоотводящих устройств.	<i>В соответствии с графиком</i>	<i>Нарушение температурно-влажностного режима</i>
6.6.	Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи препятствующих стоку дождевых и талых вод	<i>Раз в месяц в теплый период</i>	<i>Нарушение гидроизоляции</i>
<b>7. Работы, выполняемые для надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов</b>			
7.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, состояния и надежности крепления ограждений.	<i>2 раза в год</i>	<i>Ускоренный износ конструкций. Угроза безопасности</i>
7.2.	Выявление наличия, характера и параметров трещин, выбоин и сколов в ступенях, трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.	<i>2 раза в год</i>	<i>Угроза безопасности</i>
<b>8. Работы, выполняемые для надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов</b>			
8.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, наружных водостоков.	<i>2 раза в год</i>	<i>Ускоренный износ конструкций</i>
8.2.	Проверка состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подезды (домовые знаки и т.д.).	<i>2 раза в год</i>	<i>Ускоренный износ конструкций. Угроза безопасности</i>
8.3.	Выявление состояния несущих конструкций, гидроизоляции, металлических обделок и ограждений, ремонт сливов в домах имеющих балконы, лоджии и козырьки.	<i>2 раза в год</i>	<i>Ускоренный износ конструкций. Угроза безопасности</i>
8.4.	Восстановление или замена отдельных элементов крылец зонтов над входами в здание, подвалы и над балконами.	<i>По результатам осмотров</i>	<i>Угроза безопасности</i>
8.5.	Восстановление плотности притворов входных дверей..	<i>1 раз в год</i>	<i>Нарушение условий нормальной эксплуатации</i>



8.6.	Ремонт отделки фасадов и их элементов	<i>В сроки, установленные в зависимости от материала, состояния поверхностей зданий (степени загрязнения, наличия выколов, разрушения покрытия) и условий эксплуатации</i>	Ускоренный износ конструкций.  Угроза безопасности
<b>9. Работы, выполняемые для надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах</b>			
9.1.	Выявление зыбкости, вспучивания и местных повреждений, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов.	<i>2 раза в год</i>	Ускоренный износ конструкций.  Угроза безопасности
9.2.	Осмотры с целью выявления состояния звукоизоляции .	<i>2 раза в год</i>	Ускоренный износ конструкций.  Угроза безопасности
9.3	Ремонт перегородок.	<i>По результатам осмотров</i>	Ускоренный износ конструкций
<b>10. Работы, выполняемые для надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов</b>			
10.1	Выявление нарушений внутренней отделки многоквартирного дома.	<i>2 раза в год</i>	Угроза безопасности из-за обрушения отделочных слоев
10.2.	Ремонт внутренней отделки при угрозе обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию.	<i>По результатам осмотров</i>	Угроза безопасности из-за обрушения отделочных слоев
10,3	Проведение косметического ремонта л/клеток	<i>1 раз в 5 лет</i>	
<b>11. Работы, выполняемые для надлежащего содержания полов многоквартирных домов</b>			
11.1	Выявление состояния основания, поверхностного слоя	<i>2 раза в год</i>	Угроза безопасности, ускоренный износ конструкций, нарушение температурно-влажностного режима
11.2	Ремонт элементов полов.	<i>По результатам осмотров</i>	Угроза безопасности, ускоренный износ конструкций, нарушение температурно-влажностного режима
<b>12. Работы, выполняемые для надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общедомовому имуществу в многоквартирном доме</b>			
12.1.	Проверка целостности оконных и дверных заполнений , плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений	<i>2 раза в год</i>	Угроза безопасности, ускоренный износ конструкций, нарушение температурно-влажностного режима
12.2.	Ремонт элементов оконных и дверных заполнений.	<i>По результатам осмотров</i>	Угроза безопасности, ускоренный износ конструкций, нарушение температурно-влажностного режима
<b>II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и системы инженерно-технического обеспечения в многоквартирном доме.</b>			
№ п/п	Состав работ	Периодичность или условия проведения  <i>(рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)</i>	
<b>1. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов</b>			
1..1	Общий осмотр системы вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов системы	<i>2 раза в год</i>	
1.2..	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах,	<i>По результатам осмотров</i>	Опрокидывания тяги в помещениях верхних этажей, особенно в жилых домах повышенной этажности
1..3..	Пылеуборка вентиляционных каналов.	<i>Не реже одного раза в три года.</i>	Нарушение воздухообмена.  Угроза заболеваний
1.4..	Устранение неисправностей зонтов над шахтами	<i>2 раза в год</i>	Нарушение воздухообмена
<b>2. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения и водоотведения многоквартирных домов</b>			
2..1.	Проверка исправности, работоспособности и профилактическое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, общедомовых приборов учета,	<i>В соответствии с инструкцией завода-изготовителя.</i>	Ускоренный износ трубопроводов и оборудования

	разводящих трубопроводов и оборудования в подвалах.		
2..2	Проверка и восстановление исправности (в случае необходимости) канализационных вытяжек.	2 раза в год весной и осенью	Нарушение требуемых параметров водоснабжения. Угроза безопасности
2..3.	Проверка и восстановление исправности элементов внутреннего водостока.	2 раза в год весной и осенью	Нарушение требуемых параметров водоснабжения. Угроза безопасности
2..4.	Ликвидация засоров, прочистка внутридомовых канализационных трубопроводов.	Незамедлительно при возникновении засоров	Нарушение требуемых параметров водоснабжения. Угроза безопасности
2..5.	Постоянный контроль параметров воды		
2..6.	Промывка участка водопровода.	После выполнения на участке ремонтных работ, требующих его вскрытия	Нарушение требуемых параметров водоснабжения
2..7.	Контроль состояния герметичности трубопроводов и соединительных элементов и незамедлительное восстановление в случае разгерметизации	ежедневно	
<b>3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания системы электроснабжения</b>			
3.1..	Общий осмотр системы электрооборудования	2 раза в год	Ускоренный износ , угроза безопасности
3.2..	Проверка срабатывания защиты от короткого замыкания.	При возникновении неисправности, плановая периодичность всех видов ремонта в соответствии с Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей, действующими отраслевыми нормами и указаниями заводов-изготовителей.	Угроза безопасности
3.3..	Проверка устройств защитного отключения.	При возникновении неисправности, плановая периодичность всех видов ремонта в соответствии с Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей, действующими отраслевыми нормами и указаниями заводов-изготовителей.	Угроза безопасности
3.4..	Прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.	При возникновении неисправности, плановая периодичность всех видов ремонта в соответствии с Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей, действующими отраслевыми нормами и указаниями заводов-изготовителей.	Угроза безопасности
3.5	Техническое обслуживание и ремонт электрокалориферов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей.	При возникновении неисправности, плановая периодичность всех видов ремонта в соответствии с правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей, действующими отраслевыми нормами и указаниями заводов-изготовителей	Угроза безопасности
<b>4. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования многоквартирных домов</b>			
4.1	Определение состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов	2 раза в год	Угроза безопасности
4.2	Техническое обслуживание общедомовых приборов учета		
4..3	При выявлении нарушений и неисправности внутридомового	По результатам осмотров	Угроза безопасности

У	газового оборудования и системы вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях-организация проведения работ по их устранению			
<b>3. Работы и услуги по содержанию мест общего пользования и придомовой территории</b>				
<b>1. Работы по содержанию мест общего пользования</b>				
1.1.	Мытье лестничных площадок и маршей. Влажное подметание лестничных площадок и маршей ниже 3-х этажей	2 раза в месяц Не реже одного раза в день	Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания	
1.2.	Влажная протирка подоконников, , перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверей.	1 раз в 6 месяцев	Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания	
1.3.	Мытье окон.	2 раза в год	Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания	
1.4.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений общего пользования	Дератизация 1 раз в квартал, дезинсекция по необходимости, но не реже чем 2 раза в год	Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания	
<b>2. Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года</b>				
2.1.	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.	1 раз в трое суток во время гололеда	Угроза безопасности. Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания	
2.2.	Сдвигание свежесвалившегося снега и очистка территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см.	Через три часа во время снегопада	Угроза безопасности. Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания	
2.3.	Очистка территории от снега наносного происхождения (или подметание территорий, свободных от снежного покрова).	В соответствии с классом территорий	Угроза безопасности. Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания	
2.4.	Очистка территории от наледи и льда.	1 раз в сутки во время гололеда	Угроза безопасности. Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания	
2.5.	Посыпка территории противогололедными реагентами.	По мере необходимости при возникновении скользкости, обработка первоочередных территорий не должна превышать 1,5 часа, а срок окончания всех работ - 3 часа	Угроза безопасности	
2.6.	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов.	В соответствии с классом территорий	Угроза безопасности. Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания	
2.7.	Уборка площадки перед входом в подъезд.	Не реже одного раза в день	Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания	
2.8.	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки	Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания	
2.9.	Уборка контейнерной площадки	1 раз в сутки	Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания	
<b>3. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года</b>				
3.1.	Подметание и уборка придомовой территории.	В соответствии с классом территорий	Угроза безопасности. Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания	
3.2.	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов.	1 раз в сутки (промывка - 2 раза в месяц)	Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания	
3.3.	Уборка и выкашивание газонов.	По мере необходимости, но не	Нарушение санитарно –	

		<i>реже 2 раз в неделю, выкашивание – не менее 2 раз за сезон</i>	<i>эпидемиологических условий проживания</i>
3.4.	Уборка детских, спортивных и хозяйственных площадок и площадок для отдыха.	<i>По мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю</i>	<i>Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания</i>
3.5.	Уборка контейнерной площадки	<i>1 раз в сутки</i>	<i>Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания</i>
3.6.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки ипрямка	<i>1 раз в сутки</i>	<i>Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания</i>
<b>4. Работы по вывозу твердых бытовых отходов</b>			
4.1.	Вывоз твердых бытовых отходов (при накоплении более 2,5 куб. м).	<i>Ежедневно</i>	<i>Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания</i>
4.2.	Организация мест накопления, сбор отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I-IV класса опасности.	<i>Не реже 1 раза в месяц</i>	<i>Угроза безопасности. Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания</i>
<b>IV. Услуги, обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.</b>			
№	Состав услуг		
п/п			
1.	Устранение аварий в соответствии с предельными сроками их устранения (сетей электроснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения).		
2.	Содержание аварийно-диспетчерской службы.		
3.	Заключение договоров на холодное водоснабжение, водоотведение.		
4.	Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ.		
5.	Хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом.		
6.	Осуществление контроля качества коммунальных услуг.		
7.	Подготовка предложений о проведении капитального ремонта в многоквартирных домах, подготовка предложений о плановых работах.		
8.	Начисление и сбор платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, выдача справок.		
9.	Взыскание задолженности по оплате услуг.		
10.	Осуществление учета потребителей услуг и работ в многоквартирном доме.		
11.	Информационные услуги для собственников, потребителей услуг и работ, обязательные для исполнения в соответствии с законодательством Российской Федерации.		
<b>V. Восстановление конструктивных элементов многоквартирного дома, согласно актов осмотра.</b>			

В случае принятия на общем собрании собственников/ дольщиков решения об утверждении перечня услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, оговоренного в настоящем пункте договора, на данный перечень работ и услуг рассчитывается и утверждается на общем собрании собственников экономически обоснованный размер платы. В случае уклонения собственников от утверждения экономически обоснованного размера платы, то данный размер платы устанавливается в силу ч. 4 ст.158 ЖК РФ.

6.3. Управляющая организация оказывает следующие виды коммунальных услуг:

Таблица № 4

<b>ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ, ПОЛУЧАЕМЫХ СОБСТВЕННИКАМИ /ДОЛЬЩИКАМИ (НАНИМАТЕЛЯМИ, ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМИ) ПОМЕЩЕНИЙ В МКД</b>		
1	Холодное водоснабжение, в том числе мест общего пользования (для уборки подъездов, полива мест озеленения)	При наличии принимающего оборудования
2	Водоотведение (канализация)	При наличии принимающего оборудования
3	Электроснабжение, в том числе мест общего пользования	При наличии принимающего оборудования

6.4. В случае принятия решения на общем собрании Собственников/ дольщиков жилых помещений в многоквартирном доме, о переходе на прямую форму оплаты за коммунальные ресурсы непосредственно в Ресурсоснабжающие организации, Управляющая организация не заключает либо расторгает заключенные договоры на поставку коммунальных ресурсов, но при этом Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками/ дольщиками помещений за надлежащее содержание внутридомовых инженерных сетей, с помощью которых поставляются данные ресурсы Собственникам (дольщикам) помещений.

6.5. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также по предоставлению коммунальных услуг, оговоренных в п. 6.1 и 6.3 настоящего договора является исчерпывающим.

Собственники вправе в любое время изменить перечень работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, приняв на общем собрании собственников помещений МКД:

- новый перечень работ и услуг;
- объем и периодичность выполнения работ (оказания услуг);
- размер платы на вновь введенные работы (услуги). В случае уменьшения объема работ (услуг), в соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений, размер платы не пересматривается, в этом случае Управляющая организация

производит перерасчет по данному виду работ (услуг) в связи с их неоказанием.

6.6. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором услуг и работ, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала и окончания проведения работ (оказания услуг). Стоимость работ (услуг) оплачиваются собственниками (дольщиками) дополнительно. Размер платежа рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в этом случае производится в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ (услуг), их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником/ дольщиком не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета к оплате.

В случае не поступления либо частичного поступления денежных средств на указанный Управляющей организацией расчетный счет она вправе:

- отказаться от выполнения данного дополнительного объема работ (оказания услуг) и вернуть денежные средства Собственникам (дольщикам), осуществившими перечисление данных денежных средств;
- выполнить дополнительный объем работ (услуг) и в судебном порядке взыскать стоимость выполненных работ (оказанных услуг), которые были оплачены Собственниками (дольщиками) не в полном объеме, с начисление процентов в соответствии со ст. 395 ГК РФ, начиная со следующего дня по истечении 10-ти банковских дней, оговоренных в настоящем пункте.

6.7. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, оговоренный в п. 6.1 настоящего договора, может быть изменен (увеличен) по соглашению сторон, на основании решений принятых на общем собрании собственников с учетом предложений Управляющей организации, с последующим оформлением в виде дополнительного соглашения к настоящему договору. В этом случае собственники на общем собрании рассматривают вопрос о стоимости дополнительных работ (услуг) и об увеличении размера платы, оговоренной в п.3.2 настоящего договора, на размер стоимости данных дополнительных работ (услуг).

6.8. В случае возникновения необходимости проведения услуг и работ по ремонту общедомового имущества не установленных (перечисленных) в пункте 6.1 настоящего договора, Собственники (дольщики) обязаны, в соответствии с п. 17 постановления Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 и ст. 44 ЖК РФ, на общем собрании определить необходимый объем работ (услуг), сроки начала и окончания проведения данных работ (оказания услуг) и их стоимость.

Стоимость данных работ (услуг) оплачиваются Собственниками (дольщиками) дополнительно к размеру платы, оговоренному в пункте 3.2 настоящего договора.

Размер платежа рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в этом случае производится в соответствии с ежемесячно выставляемым Управляющей организацией платежным документом.

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

Текущий ремонт общего имущества МКД производится только при наличии решения общего собрания собственников помещений, на котором Собственники, с учетом предложений Управляющей организации, принимают решения: о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме, о порядке финансирования и оплате расходов на проведение текущего ремонта Собственниками, о необходимом объеме работ и других предложений, связанных с условиями проведения текущего ремонта.

6.9. Контроль за содержанием и текущим ремонтом 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.

Прием работ по текущему ремонту осуществляется сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства и условиями настоящего договора.

6.10. Управляющая организация представляет Собственникам/ дольщикам предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома. Собственники обязаны рассмотреть предложения Управляющей организации о проведении капитального ремонта на общем собрании и принять решение о проведении капитального ремонта и размере взноса, в том числе дополнительного взноса.

## 7. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

7.1. Состав общего имущества определяется собственниками на общем собрании.

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

Таблица № 5

№	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)
2.	Крыша
3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:
	фундамент
	цоколь
	несущие стены
	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:

№	Наименование объекта
	отмостка
	окна помещений общего пользования
	двери помещений общего пользования
	Перила
	Парапеты
5.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:
5.1	Система трубопроводов:
	<b>водоснабжения:</b>
	- стояки
	- регулирующая и запорная арматура
	- розлив
	<b>водоотведения:</b>
	- стояки
	- тройник на стояке
	- лежак
	<b>газоснабжения:</b>
	- от вводной задвижки многоквартирного дома до первой запорной арматуры квартиры
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
	- электрокалориферы
	- кабель индукционного обогрева
5.3.	Общедомовые приборы учёта (при их наличии, если собственниками оплачена их стоимость):
	Воды (холодной)
	электрической энергии
6	Земельный участок от внешней стены многоквартирного дома до внешних границ, установленных кадастровым планом.
7	Антенна коллективного пользования (при наличии)
8	Вентиляционная система (ДВК)

В состав общедомового имущества не включены почтовые ящики.

7.2. В случае изменения состава общего имущества, переданного по настоящему договору, Собственники/ дольщики обязаны в десятидневный срок, с момента изменения состава общего имущества, проинформировать Управляющую организацию и на общем собрании Собственников/ дольщиков принять решение об изменении перечня общедомового имущества и размера платы на содержание и ремонт общего имущества.

7.3 На момент заключения настоящего договора в подъездах размещены (установлены) информационно-рекламные стенды (антивандальные стенды).

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

## 8. ПОРЯДОК ПРИЕМА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

8.1. За четыре рабочих дня до дня приемки выполненных работ Управляющая организация обязана информировать председателя и/или членов Совета МКД о месте и времени приемки работ.

8.2. По результатам приема выполненных работ оформляется Акт выполненных работ. Акт выполненных работ подписывают: представитель Управляющей организации и (или) представитель подрядной организации и собственники через своего представителя - председателя и/или членов Совета МКД. Выполненные работы считаются утвержденными после подписания сторонами Акта выполненных работ.

8.3. В случае если Собственники/ дольщики не выбрали на общем собрании председателя и членов Совета МКД, либо лично не изъявили желание на участие в приемке и подписании Акта выполненных работ, то все полномочия по приемке выполненных работ возлагаются на Управляющую организацию и считаются утвержденными после подписания представителем Управляющей организации и представителем подрядной организации и считаются признанными сторонами настоящего договора.

## 9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

9.3. Управляющая организация не несет ответственности по своим обязательствам, в случае:

- если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, произошедших по независящим от Управляющей организации причинам, в том числе умышленных действий Собственников/ дольщиков или третьих лиц, направленных на причинение вреда общему имуществу,

- 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/ дольщиков помещений в многоквартирном доме, а также недостаточностью средств, на исполнение обязательных мероприятий установленных нормативно правовыми актами.




9.4. Собственники/ дольщики несут ответственность за убытки, причиненные Управляющей организации и третьим лицам,

- возникшие в результате действий (бездействий) Собственников/ дольщиков, нарушающих условия настоящего Договора.
- 9.5. Собственники/ дольщики несут полную материальную ответственность за сохранность внутридомовых инженерных сетей в пределах границы эксплуатационной ответственности.
- 9.6. Управляющая организация несет ответственность за качество выполняемых работ и предоставляемых услуг в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего договора.
- 9.7. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью, имуществу Собственника/ дольщика в размере и порядке, определенными законодательством РФ, возникшие вследствие неисполнения настоящего Договора, в случае доказанности ее вины.
- 9.8. Собственники/ дольщики не несут ответственность за неисполнение условий настоящего Договора, если причиной этому явилось действие непреодолимой силы.
- 9.9. В случае возникновения действия непреодолимой силы, сторона, для которой она возникла, обязана сообщить об этом другой стороне немедленно.
- 9.10. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников (дольщиков). Собственники (дольщики) не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников (дольщиков).
- 9.11. Собственники/ дольщики несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.
- 9.12. Управляющая организация не несет ответственности по своим обязательствам, если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, произошедших по независящим от Управляющей организации причинам, в том числе умышленных действий Собственников/ дольщиков или третьих лиц, направленных на причинение вреда общему имуществу и не предоставление коммунальных услуг, аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации, либо вступления в действие, изменения или отмены нормативных правовых актов, ранее регулировавшие отношения связанные с исполнением настоящего Договора.

## 10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 10.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем письменных переговоров.
- 10.2. В случае не достижения согласия Сторонами, спор передается на рассмотрение судов по подведомственности: общей юрисдикции, мировому судье или арбитражному суду, осуществляющие свою деятельность на территории города Ульяновска, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

## 11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

<p>Управляющая организация          ООО «УК «Солидарность»          Адрес: 432066, г. Ульяновск, ул. Шигаева, д. 19,          тел. 8(8422) 27-86-95, факс 27-86-93          лицензии № 073-000034 от 09.04.2015 г.          ИНН 7327050468          КПП 732701001          ОГРН 1097327001001          р/с 40702810069000010086          УЛЬЯНОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8588 ПАО          СБЕРБАНК          К/с 30101810000000000602          БИК 0476308602</p> <p>Директор  Данилов А.М.</p> 	<p>Подписано от имени Собственников (дольщиков):          Председатель совета МКД №16 по ул. 154 стрелковой дивизии,          кв.7          Николаев Сергей Геннадьевич, ИНН 73271490733          Ф.И.О., тел. +9093613914          Паспорт 73 04 № 035422 выдан 27.11.2003г. УВД          Засвияжского района г. Ульяновска код 730-002г          Свидетельство (договор долевого участия) <u>2/61М от 22.03.2017г</u></p> <p> (подпись)</p> <p>« _____ » _____ 2018</p> <p>Приложение: Реестр Собственников/ дольщиков принявших участия в голосовании прилагается</p>
---	---

Я, \_\_\_\_\_ даю согласие ООО «Управляющая компания «Солидарность», в соответствии Федерального закона №152-ФЗ от 27.07.2006 года «О персональных данных», 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 пользования 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:

