

ДОГОВОР
управления многоквартирным жилым домом по адресу:
г. Ульяновск ул. Полбина дом 65

г. Ульяновск

«10» июня 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «ЭТАЛОН», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Тагирова Сергея Петровича, действующего на основании Устава и лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 073-000204 от 14.03.2018 года с одной стороны и Константиновой Анастасии Николаевны, именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников.
- 1.3. Цель настоящего договора - обеспечение благоприятных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.
- 1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года № 354, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года № 491, стандартом раскрытия информации о деятельности организации управляющей Многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 года № 731, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416) и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ульяновской области.
- 1.5. Управляющая организация по заданию собственника в течение срока действия настоящего договора за плату, указанную условиями настоящего договора, обязуется оказывать услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности, а также организовывать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества и в необходимых объемах собственнику либо иным лицам, являющимся пользователями принадлежащих собственнику помещений, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
- 1.6. Если выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме.
- 1.7. К перечню коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме относится: теплоснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение.
- 1.8. Состав общего имущества многоквартирного дома указан в Приложении № 1 к настоящему договору.
- 1.9. Тарифы, перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества ежегодно устанавливаются решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с «Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения», установленным действующим законодательством РФ.
- 1.10. Оказание прочих услуг Собственникам осуществляется в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации на основании отдельных соглашений.

2.1. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЯЗАНА:

- 2.1.1. Выполнять работы по текущему ремонту и предоставлять услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома в соответствии с утвержденным общим собранием собственников помещений перечнем работ по содержанию и ремонту общего имущества на текущий год;

 1

- 2.1.2. Обеспечивать надлежащее техническое состояние внутридомовых сетей для оказания коммунальных услуг по теплоснабжению, горячему, холодному водоснабжению, водоотведению в необходимых объемах и надлежащего качества в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;
- 2.1.3. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями Договоры о приобретении коммунальных ресурсов для содержания общего имущества в объемах и с качеством не ниже требований, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг;
- 2.1.4. Обеспечивать контроль за выполнением обязательств по договорам с третьими лицами для выполнения работ, указанных в п. 2.1.1. и п. 2.1.3. настоящего договора;
- 2.1.5. Устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств по предоставлению жилищно-коммунальных услуг, участвовать в составлении соответствующих актов;
- 2.1.6. При наличии решения общего собрания Собственников помещений о выборе председателя совета дома признать Собственника помещения, указанного в Протоколе общего собрания Собственников, как представителя Собственников помещения многоквартирного дома в виде Председателя Совета дома;
- 2.1.7. Исполнять принятые на общем собрании собственников помещений решения собственников многоквартирного дома в соответствии с перечнем работ (услуг) и объемом их финансирования;
- 2.1.8. Использование общего имущества дома с целью заключения договоров с третьими лицами, осуществлять только с согласия собственников или председателя совета дома. Заключать и сопровождать договора на право пользования и сдачи в аренду общего имущества многоквартирного дома, при этом собранные средства расходуются в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 2.1.9. Предоставлять по требованию Председателя Совета дома необходимую информацию и документы, отражающие сбор и освоение денежных средств от населения, от аренды нежилых помещений, от иной коммерческой деятельности, связанной с общедомовым имуществом многоквартирного дома, а также информацию об установленных ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги, после сведения отчетности в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ;
- 2.1.10. Проводить осмотр технического состояния общего имущества многоквартирного дома с оформлением акта осмотра в соответствии с требованием законодательства РФ;
- 2.1.11. В течение первого квартала, следующего за отчетным периодом года предоставлять годовой отчет об исполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также средств, полученных за аренду общего имущества многоквартирного дома;
- 2.1.12. Подготавливать предложения Собственникам помещений для утверждения на общем собрании перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества на следующий год, с указанием объема его финансирования и стоимости каждого вида услуги и работы, включая работы по эксплуатации общедомовых приборов учета, а также предложения относительно необходимости проведения капитального ремонта, создания резервного фонда на капитальный ремонт, модернизации и реконструкции, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника;
- 2.1.13. Вести и хранить техническую, бухгалтерскую, статистическую и иную документацию на многоквартирный дом, связанную с исполнением настоящего Договора;
- 2.1.14. Вести учет сверхнормативного общедомового потребления Собственниками помещений услуги водоснабжения с учетом платного отключения стояков со сливом воды по заявлениям Собственников помещений ввиду проводимых внутриквартирных работ;
- 2.1.15. Ограничить доступ к внутридомовой инженерной системе посторонних лиц, кроме обслуживающего персонала. В период весенне-осеннего осмотра общего имущества дома допускается участие представителей собственников дома, участвующих в комиссиях. Допуск Председателя Совета дома к инженерному оборудованию и электроустановкам обеспечивается при наличии документов, подтверждающих обучение по охране труда и технике безопасности, в присутствии сотрудника Управляющей организации.
- 2.1.16. Производить по требованию потребителя сверку платы за коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей с учетом качества коммунальных услуг требованиям законодательства РФ, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней);
- 2.1.17. Снимать показания общедомовых приборов учета потребления энергоресурсов в присутствии представителя ресурсоснабжающей организации в сроки, определенные договором с ресурсоснабжающими организациями. Допуск Председателя Совета дома обеспечивается при условии предварительной заявки, согласованной с соответствующей ресурсоснабжающей организацией и управляющей организацией.

- 2.1.18. Довести до Собственников помещений перечень и стоимость платных услуг, предоставляемых Управляющей организацией.
- 2.1.19. Внедрять новые технологии и методы по энергосбережению;
- 2.1.20. Производить корректировку платежей Собственникам за потребленные коммунальные услуги в соответствии с законодательством РФ;
- 2.1.21. Принимать участие в комиссии по установлению фактов причинения вреда общему и личному имуществу Собственника с оформлением акта;
- 2.1.22. При обращении Собственника или Председателя Совета дома в Управляющую организацию, устранять выявленные неисправности по содержанию и ремонту общего имущества в сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ;
- 2.1.23. Принять и хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом. Вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ. Вести реестр документации с обязательным визированием Председателем Совета Дома;
- 2.1.24. Представлять интересы Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, мировых судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением настоящего Договора;
- 2.1.25. Выдавать Собственнику справки и иные документы в пределах своих полномочий в сроки, определенные законодательством РФ;
- 2.1.26. Ежемесячно, но не позднее 5-го числа месяца, следующего за отчетным, выставлять собственникам счет за предоставленные жилищно-коммунальные услуги в предыдущий месяц с учетом всех перерасчетов и начислений, выполненных в соответствии с законодательством РФ.
- 2.1.27. Организовывать доступ во все помещения многоквартирного дома своими силами либо путем привлечения специализированных организаций, правоохранительных органов и МЧС или по решению суда по согласованию с собственниками по времени;
- 2.1.28. Размещать на информационных стендах в офисе и в каждом подъезде многоквартирного дома информацию, подлежащую раскрытию в рамках стандарта раскрытия информации, утвержденного Правительством РФ.
- 2.1.29. Информировать о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.
- 2.1.30. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом, принятые решениями общего собрания Собственников, за дополнительную плату в размере, утвержденном общим собранием Собственников.
- 2.1.31. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания Собственников через квитанцию на квартплату (платежный документ).
- 2.1.32. Составлять акты выполненных работ по содержанию общего имущества с участием уполномоченных лиц.
- 2.1.33. Все виды работ по текущему ремонту, за исключением работ аварийного и неотложного характера, а также приобретение расходных материалов и других материальных ценностей производить с предварительным уведомлением Председателя Совета Дома.
- 2.1.34. По окончании текущего и (или) капитального ремонта конструктивных элементов многоквартирного дома акты выполненных работ закрывать с участием Председателя Совета дома.
- 2.1.35. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилых помещениях Собственников, вести прием документов на регистрацию граждан по месту фактического пребывания.
- 2.1.36. Если в течение текущего года, после утверждения собственниками перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества, порученных выполнить и оказать Управляющей организации на плановый год, появилась необходимость в его изменении (замена одних работ на другие, уменьшение или увеличение объема работ(услуг) и т. д.), то такое решение может быть принято в рамках выделенных средств, без созыва общего собрания собственников помещений, уполномоченным общим собранием Советом дома, который предоставляет Управляющей организации соответствующий протокол заседания Совета дома до начала выполнения измененных работ (услуг). Управляющая организация вправе заключать договоры на выполнение вышеуказанных работ на основании данного решения.
- 2.1.37. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, выполнять заявки собственника и пользователя помещений в многоквартирном доме. На информационных стендах в многоквартирном доме, а также на официальном сайте в сети Интернет, указать телефоны аварийно-технических служб, принимающих заявки на устранение аварий круглосуточно.

2.1.38. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся собственника помещения, за исключением ее предоставления лицам (органам), которые имеют полномочия запрашивать данную информацию в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.1.39. Информировать собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, изменения размера платы за содержание и ремонт помещения путем размещения уведомления на доске объявлений в установленные законодательством РФ сроки.

2.1.40. Информировать собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, качеством ниже, предусмотренного настоящим договором в течение 1 суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных досках(стенда).

- согласовать с потребителем устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

-дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;

-номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;

2.1.41. Предоставлять собственникам письменный отчет о выполнении договора за истекший календарный год до конца первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при расторжении договора управления - не позднее 1 (одного) месяца после истечения срока его действия.

2.1.42. Вести реестры собственников в многоквартирном доме с указанием сведений, предусмотренных действующим законодательством РФ, в том числе позволяющих идентифицировать владельцев помещений: фамилия, имя отчество (при наличии); полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица, если собственником помещения в многоквартирном доме является юридическое лицо; номер помещения в многоквартирном доме, данные о размерах принадлежащих долей в праве общей собственности на общее имущество собственников, реквизиты правоустанавливающих документов на помещение.

2.2. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ВПРАВЕ:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг третьих лиц, имеющих соответствующие навыки или опыт, сертификаты или лицензии (допуски).

2.2.2. Проводить начисление, сбор, распределение и перерасчет платежей Собственников за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц на основании соответствующего договора.

2.2.3. Требовать от Собственника исполнения всех принятых по настоящему договору обязательств;

2.2.4. Принимать участие в общих собраниях Собственников, а также предоставлять предложения для внесения в повестку дня общего собрания;

2.2.5. Требовать от Собственника своевременной и в полном объеме оплаты ЖКУ;

2.2.6. Принимать меры по взысканию задолженности Собственников по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе: вывешивать на информационных стендах номера квартир должников, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение и коммунальные услуги; ограничивать или приостанавливать подачу собственнику коммунальных ресурсов по своему выбору в случае неполной оплаты собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.2.7. Представлять интересы собственников в судах Российской Федерации и органах власти в случаях выявления нарушений правил использования общего имущества многоквартирного дома.

2.2.8. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое собственником жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, для ликвидации аварий - в любое время, для осуществления проверки правильности снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета - не чаще 1 раза в 3 месяца.

2.2.9. По решению общего собрания Собственников сдавать в аренду нежилые, технические этажи, подвальные и чердачные помещения многоквартирного дома, размещать оборудование, предоставлять в

пользование ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (наружные стены, кабины лифта под размещение рекламы). Предоставлять в пользование коммуникационные устройства (подвальные желоба, вертикальные каналы в слаботочных сетях, отсеках поэтажных электрощитов подъездов) для размещения инженерных сетей с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества многоквартирного дома на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома; по согласованию с Советом дома и оговорённых письменно условиях, использовать нежилые помещения в многоквартирном доме для собственных нужд дома в целях размещения в них обслуживающего многоквартирный дом персонала. Осуществлять контроль за целевым использованием нежилых помещений и принимать меры, в соответствии с действующим законодательством, в случае использования помещений не по назначению.

2.2.10. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

2.2.11. Ограничивать или приостанавливать подачу собственнику коммунальных ресурсов по своему выбору в случае неполной оплаты собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.2.12. Производить изменения размера платы и расчеты с населением за коммунальные услуги на основании нормативных правовых актов Правительства РФ и Ульяновской области и в соответствии с настоящим договором.

2.2.13. При возникновении непредвиденной или аварийной ситуации самостоятельно использовать денежные средства, предусмотренные на текущий ремонт.

2.2.14. Вскрывать квартиру Собственника в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о его местонахождении в присутствии понятых и (или) представителей правоохранительных органов, Управляющей организации, с обязательным составлением акта.

2.2.15. За дополнительную плату собственников оказывать дополнительные услуги и производить работы, не включённые в перечень обязательных,

- предоставлять и (или) обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в доме (интернета, радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечение работы домофона, кодового замка двери подъезда, другие услуги).

2.2.16. В случае непредставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Ульяновска нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

2.2.17. На платежном документе для внесения платы за ЖКУ и дополнительных вложениях к нему размещать рекламную информацию, а также объявления для собственников (нанимателей) помещений МКД.

2.2.18. Требовать в соответствии с пунктом 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации от собственника, в случае установления им платы нанимателю меньше, чем размер платы, установленный собственниками помещений многоквартирного дома, доплаты собственником оставшейся части в установленном порядке.

2.2.19. В интересах собственников помещений заключить договор страхования общего имущества многоквартирного дома на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в доме.

2.2.20. По распоряжению собственника, отраженному в соответствующем документе, принимать плату за оказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений собственника, обеспечивать начисление и перечисление платежей за наём в соответствии с письменным указанием собственника.

2.2.21. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества жилого дома, если общее собрание собственников жилья в многоквартирном доме, не утвердило порядок согласования с «Собственниками» выбора подрядчика для производства работ по капитальному ремонту. При необходимости вносить изменения в месячный/годовой План текущего ремонта, при согласовании с уполномоченным представителем «Собственников», с последующим утверждением на очередном общем собрании.

2.3. СОБСТВЕННИК ОБЯЗАН:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги, а также нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей долевой собственности на это имущество.

2.3.2. Использовать помещение по его назначению, поддерживать его в надлежащем состоянии, бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям, соблюдать правила пожарной безопасности; соблюдать права и законные интересы соседей,

- Правила пользования жилыми помещениями; Положений о совместном проживании в МКД, соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования;
- 2.3.3. Не допускать установки самодельных предохранительных, запорных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, лоджий.
- 2.3.4. При временном неиспользовании помещения(й) для проживания более 3 - х дней сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещение(я).
- 2.3.5. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации и специализированных подрядных организаций в принадлежащее собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время суток;
- 2.3.6. Предоставлять показания приборов учета до 25-го числа каждого месяца в управляющую организацию, а в случае наличия соответствующего договора платежному агенту;
- 2.3.7. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей максимально допустимую нагрузку, определяемую проектом многоквартирного дома, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;
- 2.3.8. Самовольно не присоединяться к внутридомовым инженерным системам и не присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом; не производить без согласования с Управляющей организацией а в иных случаях только по решению Общего собрания собственников помещений, никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- 2.3.9. Самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;
- 2.3.10. В случае расторжения настоящего Договора погасить задолженность по оплате за жилищно-коммунальные услуги;
- 2.3.11. Проводить и принимать участие в очередных и внеочередных общих собраниях Собственников помещений многоквартирного дома;
- 2.3.12. Рассмотреть перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома, предложенный Управляющей организацией с расчетными показателями необходимых финансовых затрат для исполнения данного перечня услуг и работ на плановый год (при необходимости капитального ремонта и модернизации), согласованный с Советом дома. Принять размер платы по финансированию перечня услуг и работ для содержания и ремонта общего имущества и утвердить общим собранием Собственников многоквартирного дома;
- 2.3.13. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 2.3.14. Самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в паспорте жилого помещения;
- 2.3.15. Предоставлять Управляющей организации не позднее 3 (трех) рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении и о наличии у постоянно проживающих в жилом помещении лиц льгот по оплате коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов;
- 2.3.16. Уведомлять Управляющую организацию не позднее 3 (трех) рабочих дней об отчуждении (продаже, дарении и т.д.) жилого помещения или его приватизации (расприватизации). Ставить в известность нового Собственника о необходимости заключения договора на управление.
- 2.3.17. Не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений собственника, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования;
- 2.3.18. Не использовать мусоропровод для строительного и крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы, горючие смеси и легковоспламеняющиеся жидкости; не спускать в канализацию строительные отходы, ветошь и предметы, способствующие закупориванию системы.
- 2.3.19. Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд не более **8 кВт**. В случае установления приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения

суммарная мощность которых превышает технические возможности электрической сети требуется получение соответствующих разрешений в установленном главой 4 ЖК РФ порядке.

2.4. СОБСТВЕННИК ВПРАВЕ:

- 2.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, в ходе которого: участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме; знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.
- 2.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника, оформленное в письменном виде.
- 2.4.3. Требовать сверку платы за коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства РФ, а также правильность начисления установленных федеральными законом и Договором неустоек (штрафов, пеней);
- 2.4.4. Выступать с инициативой проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 2.4.5. Вносить предложения, касающиеся вопросов управления многоквартирным домом;
- 2.4.6. Обращаться в Управляющую организацию с заявлениями, жалобами по вопросам управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг;
- 2.4.7. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору, а также в случае, если действие или бездействие Управляющей организации принесло ущерб помещению(ям) или общему имуществу собственников.
- 2.4.8. Проводить ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ;
- 2.4.9. Требовать изменения размера платы:
- а) за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
 - б) за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
- 2.4.10. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством РФ.
- 2.4.11. На основании решения общего собрания собственников заключить прямые договора на поставку коммунальных ресурсов напрямую с ресурсоснабжающими организациями.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

- 3.1. Цена договора (комплекса услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, которые обязаны оплатить потребители услуг (далее - плательщики) в многоквартирном доме Управляющей организации в период действия договора.
- 3.2. Перечень и стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, указанных в приложениях №1 и №2 к настоящему договору, устанавливаются ежегодно на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации и собственников.
- 3.3. Собственник вносит плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно, до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. (ч.1 ст.155 ЖК РФ). на основании выставляемых ему платежных документов, представленных не позднее 5-го числа, текущего месяца на расчетный счет Управляющей организации либо в пунктах приема платежей ООО «РИЦ-Ульяновск».
- 3.4. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Расчет пеней производится в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
- 3.5. Управляющая организация не позже чем за 60 дней до окончания каждого года действия настоящего договора вносит предложения по изменению перечней, указанных в приложениях № 1 и № 2 к настоящему договору, а также расчет стоимости исполнения услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Предложения вносятся путем

размещения сведений на информационных стендах в местах общего пользования дома. Указанный расчет после его утверждения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме является основой для определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.6. Если Собственники помещений за 15 календарных дней до предстоящего года не приняли на общем собрании собственников помещений решения о размере платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на последующий год, то размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на следующий календарный год определяется как произведение размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества в многоквартирном доме за предыдущий год и ставки инфляции определяемой уполномоченным органом государственной власти на следующий календарный год, в соответствии с действующим законодательством РФ, пропорционально по видам предоставляемых услуг и работ в соответствии с Приложением № 1, № 2 к настоящему Договору. В данном случае утверждение размера платы на общем собрании собственников помещений не требуется. Размер платы по текущему ремонту общего имущества определяется в соответствии с планом Управляющей организации на предстоящий календарный год, составленным на основании локальных смет и актов осмотра общего имущества.

3.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством.

3.8. Неиспользование помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и отопление.

3.9. Плательщик вправе осуществить предоплату с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

4. ПОРЯДОК ПРИОСТАНОВЛЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ.

4.1. При приостановлении предоставления коммунальной услуги исполнитель временно прекращает подачу потребителю коммунального ресурса соответствующего вида.

4.2. В случае когда приостановление предоставления коммунальной услуги вызвано наличием у собственника задолженности по оплате коммунальной услуги, исполнитель обязан опломбировать механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещения, которым пользуется потребитель-должник, и связанное с предоставлением ему коммунальных услуг.

4.3. Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления собственника в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования собственником бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, - с момента выявления нарушения;

д) получения управляющей организацией предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

4.4. предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом собственника, в случае:

а) неполной оплаты собственником коммунальной услуги в порядке и сроки, которые установлены настоящими Правилами;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

4.5. Под неполной оплатой собственником коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения.

4.6. В случае если собственник полностью не оплачивает все виды предоставляемых исполнителем потребителю коммунальных услуг, то исполнитель рассчитывает задолженность потребителя по каждому виду коммунальной услуги в отдельности.

4.7. В случае если собственник частично оплачивает предоставляемые исполнителем коммунальные услуги и услуги по содержанию жилого помещения, то исполнитель делит полученную от потребителя плату между всеми указанными в платежном документе видами коммунальных услуг и платой за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе. В этом случае исполнитель рассчитывает задолженность потребителя по каждому виду коммунальной услуги исходя из частично неоплаченной суммы.

4.8. Управляющая организация в случае неполной оплаты собственником коммунальной услуги вправе после письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

а) исполнитель направляет потребителю-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня доставки потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение (уведомление) доставляется потребителю путем вручения потребителю-должнику под расписку, или направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении), или путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления), или иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения потребителем, в том числе путем передачи потребителю предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства либо на официальной странице исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи;

б) при непогашении собственником -должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока исполнитель при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая организация несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

5.2. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.3. Управляющая организация в полном объеме несет ответственность по обязательствам третьих лиц, с которыми она заключила договор подряда.

5.4. Управляющая организация не несет ответственности по своим обязательствам, если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, а именно: стихийных бедствий, пожара (возникшего не по вине Управляющей организации), наводнения, других стихийных бедствий, не характерной для данной местности и произошедших по независящем от Сторон причинам, а также

умышленных действий лиц, проживающих или использующих жилые или нежилые помещения, входящие в состав многоквартирного дома, инженерной системы и прилегающей территории; аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации, а также за ущерб, который возникает для «Собственников» в связи с отказом собственников помещений утвердить на общем собрании те виды работ, которые были предложены управляющей компанией в составе работ по текущему ремонту и обслуживанию дома и неисполнение которых повлекло причинение ущерба собственникам.

5.5. Собственник несет ответственность за убытки, причиненные Управляющей организацией и третьим лицам, возникшие в результате действий Собственника, нарушающих условия настоящего Договора.

5.6. Собственник обязан предоставлять доступ управляющей компании для осмотра и обслуживания общедомового имущества, и несет полную ответственность за сохранность всех коммунальных сетей и приборов коммунального хозяйства общедомового имущества, расположенных в жилом помещении, принадлежащих ему на праве собственности.

5.7. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом (-ых) помещении (-ях) собственника лиц, не зарегистрированных в жилом помещении, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с собственника убытков, составляющих общедомовые расходы по коммунальным услугам.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами и действует в течение 1 (одного) года.

6.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 рабочих дней до окончания срока его действия, собственники дома не примут решения о расторжении данного договора.

6.3. Полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются Собственником и приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего Договора.

6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон и по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

6.5. В случае досрочного расторжения договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации:

а) Управляющая организация обязана за 30 дней до прекращения действия договора передать техническую документацию и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения (й) в таком доме, при этом сведения о таком собственнике размещаются Управляющей организацией на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

б) собственники обязаны возместить расходы, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему договору, понесенных до момента расторжения настоящего договора, в том числе средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в общее имущество многоквартирного дома.

7. КОНТРОЛЬ И ПРИЕМКА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору управления осуществляется советом МКД или непосредственно Собственниками (их представителями).

7.2. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору осуществляется в следующих формах:

7.2.1. Предоставление Управляющей организацией информации по запросу председателя (иного уполномоченного лица) совета МКД не позднее 10 рабочих дней с даты обращения:

- о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества Собственников;
- о возможности для контрольных осмотров общего имущества Собственников помещений в МКД;
- о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору;
- об использовании денежных средств, поступивших в результате осуществления деятельности по предоставлению общего имущества Собственников помещений в МКД в пользование третьим лицам (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.);

-о состоянии расчетов Управляющей организации с Собственниками и ресурсоснабжающими организациями, размере задолженности за истекший расчетный период (месяц или год);

7.2.2. Участие председателя совета МКД (иного уполномоченного лица) совместно с Управляющей организацией:

-в осмотрах общего имущества Собственников помещений в МКД;

-в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

-в приемке всех видов работ по содержанию и текущему ремонту, а также по подготовке МКД к сезонной эксплуатации;

-в проверке объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

-в снятии показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов.

Управляющая организация уведомляет любым способом, позволяющим определить получение такого уведомления, председателя совета МКД, собственника помещения, находящегося в муниципальной собственности, а в случае их отсутствия, любое лицо из числа Собственников о дате, времени и месте проведения мероприятий, из числа указанных в п. 2.2., за 5 (пять) рабочих дней до их проведения.

7.2.3. По итогам проведения мероприятий из числа указанных в пункте 7.2.2 Договора составляется акт, подписываемый Управляющей организацией и лицом, указанным в пункте 7.2.2 Договора.

7.3. Результат выполненных Управляющей организацией работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД по Договору подлежит приемке Собственниками, о чем составляется соответствующий Акт.

7.4. Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД составляется Управляющей организацией по итогам квартала и с участием уполномоченного лица собственников помещений).

7.5. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме и являются его неотъемлемой частью.

8.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

8.3. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Один экземпляр хранится у председателя совета дома. Управляющая организация имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся Собственнику. При отсутствии в многоквартирном доме председателя совета дома договор заключается с каждым собственником.

8.4. Собственник дает согласие на обработку своих персональных данных и персональных данных членов своей семьи, зарегистрированных в жилом помещении (собственности), а именно: Ф.И.О., дата и место рождения, адреса регистрации, даты снятия и постановки на регистрационный учет, паспортные данные, реквизиты документов, подтверждающих право пользоваться жилым помещением и мерами социальной поддержки с правом их передачи организациям, осуществляющих начисления и прием платежей с использованием программно-аппаратных комплексов и автоматизированной системы сбора и обработки платежей.

8.5. Режим работы Управляющей организации: с 8.00 до 17.00 ежедневно, суббота и воскресенье выходной.

8.6. Зона ответственности Управляющей организации — обслуживание общедомового имущества в МКД. Не входят в состав общего имущества многоквартирного дома приборы отопления (радиаторы, регистры, конвектора), и иное оборудование, которое предназначено для обслуживания только одного жилого (нежилого) помещения и расположено внутри жилого (нежилого) помещения. Ответственность за их содержание и обеспечение надлежащего технического состояния возлагается на собственника помещения.

8.7. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания Собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего уведомления (объявления) собственникам помещений на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома и на официальном сайте в сети Интернет.

8.8. Информационные уведомления (объявления) собственникам помещений в многоквартирном доме, предусмотренные настоящим Договором, могут размещаться в общедоступных местах (информационные стенды, расположенные в подъездах многоквартирного дома, на Интернет-сайте Управляющей организации, на информационных стендах в Управляющей организации). Собственники помещений считаются надлежащим образом уведомленными, в случае размещения уведомлений (объявлений) в указанных в данном пункте местах.

8.9. В случае, если собственники помещений на общем собрании не приняли решение по выполнению тех или иных работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме или проголосовали против проведения текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, но в последующем обратились в суд с исковым заявлением о необходимости проведения текущего ремонта, Управляющая организация на основании судебного акта составляет смету видов работ, отраженных в судебном акте и их стоимость выставляет Собственникам (нанимателям) к оплате отдельной строкой в едином платежном документе.

8.10. Объем аварийно-восстановительных (ремонтных) работ и их стоимость не подлежат дополнительному согласованию с собственниками помещений.

8.11. В случае необходимости проведения не предусмотренных в настоящем договоре перечне работ по текущему ремонту, невыполнение которых может повлечь или повлечет причинение вреда жизни, здоровью и имуществу собственника, к невозможности обеспечения безопасности людей и сохранности жилого дома, а также ухудшение качества и перебои в предоставлении коммунальных услуг, Управляющая организация доводит информацию о необходимости проведения данных работ до собственника. Необходимость проведения указанных работ определяется соответствующей комиссией, которая формируется из представителей Управляющей организации (подрядной организации), представителей Собственников помещений и компетентных органов государственной власти и местного самоуправления.

8.12. Управляющая организация вправе производить начисления в едином платежном документе на оплату жилищно-коммунальных услуг Собственникам помещений отдельной строкой за выполнение непредвиденных (необходимых, аварийных) работ, не предусмотренных в перечне работ и стоимости по настоящему Договору, невыполнение которых может повлечь или повлечет причинение вреда жизни, здоровью и имуществу собственника, к невозможности обеспечения безопасности людей и сохранности жилого дома, а также ухудшение качества и перебои в предоставлении коммунальных услуг, предварительно уведомив об этом Совет многоквартирного дома, если информация о затратах была размещена на информационных стендах многоквартирного дома.

8.13. Порядок установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества:

- в случае не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества собственник уведомляет об этом диспетчерскую службу в ЖЭУ в письменной форме или по телефону, указанному в п.8.5. сообщив свои фамилию, имя и отчество, точный адрес проживания, а также вид не предоставленной коммунальной услуги или предоставленной коммунальной услуги ненадлежащего качества. По результатам проверки составляется акт о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, который подписывается собственником (или его представителем) и исполнителем (или его представителем);

- если Собственник (или его представитель) и Управляющая компания (или его представитель) не пришли к единому решению относительно качества предоставления коммунальных услуг, то ими определяются новое время и дата оценки качества предоставления коммунальных услуг, на которую приглашается представитель государственной инспекции регионального надзора и представитель общественного объединения потребителей. По результатам повторной оценки качества предоставления коммунальных услуг составляется акт о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, который подписывается Собственником (или его представителем) и исполнителем (или его представителем). Наряду с указанными лицами акт может быть подписан представителем государственной жилищной инспекции и представителем общественного объединения потребителей;

- в акте о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества указываются нарушения параметров качества, время и дата начала не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;

- датой начала не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества считается время, указанное в акте, составленном исполнителем в сроки, установленные законодательством;

- акт о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества является основанием для перерасчета размера платы за коммунальные услуги, а также для уплаты

исполнителем неустойки за нарушение своих обязательств в размере, установленном федеральными законами и договором;

- в случае причинения исполнителем или третьими лицами ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу потребителя или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме исполнитель (или его представитель) и потребитель (или его представитель) составляют и подписывают акт, в котором фиксируется факт причинения такого ущерба. Указанный акт должен быть составлен исполнителем и подписан его уполномоченным представителем не позднее 12 часов с момента обращения потребителя в аварийно-диспетчерскую службу. В случае невозможности подписания акта потребителем (или его представителем) он должен быть подписан двумя очевидцами;

- акт о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, или акт о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу потребителя или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме составляется в 2 экземплярах, один из которых передается потребителю (или его представителю), второй - остается у исполнителя.

период предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества считается окончанным:

- а) со дня подписания потребителем (или его представителем) акта об устранении недостатков предоставления коммунальных услуг;
- б) с момента возобновления предоставления коммунальных услуг надлежащего качества, зафиксированного соответствующим прибором учета.

Приложения:

№1. Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме.

№2. Перечень и периодичность услуг и работ по содержанию Общего имущества МКД.

№3. Примерный перечень работ по текущему ремонту общего имущества МКД.

№4. Границы эксплуатационной ответственности по инженерным сетям между Собственником жилого помещения и Управляющей организацией.

Все Приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Собственник»:

«Управляющая компания»:

Ф.И.О. Константинова А.Н.
дата рождения 25.07.1999г.
паспорт, серия 7379 № 330 456
выдан УМВД России по Ульянов-
ской области
Адрес регистрации г. Ульяновск
ул. Столбика д. 65 кв. 69
Тел.: 8-917-638-49-03

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая Компания ЭТАЛОН»
432048, г. Ульяновск, ул. Пушкинская д.15А,
офис 5 ОГРН 1177325022489,
ИНН 7326056548,
КПП 732601001,
р/сч 40702810769000005786 ОТДЕЛЕНИЕ
СБЕРБАНКА РОССИИ № 8588 г.Ульяновска
кор. счет 3010181000000000602,
БИК 047308602, E-mail uketalon73@yandex.ru

Директор _____ Тагиров С.П.



Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе
- межквартирные лестничные площадки,
 - лестницы,
 - коридоры,
 - технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации,
 - (элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- б) крыши;
- в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:
- фундамент,
 - несущие стены,
 - плиты перекрытий,
 - балконные и иные плиты, (ограждающие несущие конструкции); перегородки.
- г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома,
- окна помещений общего пользования,
 - перила,
 - парапеты,
 - двери помещений общего пользования
 - иные ограждающие ненесущие конструкции;
- д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры), в том числе:
- система трубопроводов (стояки, регулирующая и запорная арматура)
 - система водоотведения (стояки канализационные, регулирующая и запорная арматура, ливневая канализация)
 - система отопления (стояки, обогревающие элементы, регулирующая и запорная арматура)
 - вводно-распределительные устройства,
 - этажные щитки и шкафы,
 - осветительные установки мест общего пользования,
 - электрическая проводка (кабель) от внешней границы до индивидуальных приборов учета электрической энергии и т.п.)
 - общедомовые приборы учета (воды и электрической энергии),
 - механическое оборудование (двери лифтовой шахты, сетка лифтовой шахты, машинное отделение),
- е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом в границах данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома (детская площадка).

Собственник

М. Константинова А.Н.

«Управляющая компания»
Директор



Тагиров С.П.

Перечень и периодичность услуг и работ по содержанию Общего имущества МКД

№ п/п	Наименование услуг (работ)	Ед.изм.	Объем	Периодичность	Повторяемость работ в течение года
1.	Уборка придомовой территории				
1.1.	Зимняя уборка ручным способом				
1.1.1.	Подметание свежеснегавшего снега толщиной слоя выше 5 см.	Кв.м.		Один раз в сутки в дни снегопада	40
1.1.2.	Сдвигание свежеснегавшего снега толщиной	Кв.м.		Через три часа во время снегопада	20
1.1.3.	Посыпка территории песком и песко-соляной смесью	Кв.м.		1 раз в сутки в период гололеда	15
1.1.4.	Очистка территории скребком от уплотненного снега	Кв.м.		1 раз в сутки в дни без снегопада	15
1.1.5.	Очитка территории от наледи и льда	Кв.м.		1 раз в трое суток во время гололеда	По мере необходимости
1.1.6.	Подметание территории в дни без снегопада	Кв.м.		1 раз в двое суток в дни без снегопада	30
1.1.7.	Сметание снега со ступенек и площадок	Кв.м.		1 раз в двое суток в дни без снегопада	30
1.1.8.	Очистка от снега и наледи контейнерной площадки в холодный период	Кв.м.		1 раз в двое суток в дни без снегопада	30
2.2.	Зимняя уборка механизированным способом	Кв.м.			
2.2.1.	Подметание свежеснегавшего снега толщиной слоя до 5 см.	Кв.м.		Через три часа во время снегопада	30
2.2.2.	Уборка свежеснегавшего снега толщиной свыше 5 см.	Кв.м.		1 раз в день	15
3.	Летняя уборка ручным способом	Кв.м.		1 раз в сутки	150
3.1.	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками				
3.1.2.	Уборка мусора с отмосток	Кв.м.		1 раз в сутки	По мере необходимости
3.1.3.	Очистка урн от мусора			1 раз в сутки	
3.1.4.	Промывка урн			1 раз в месяц	
3.1.5.	Уборка газона	Кв.м.		1 раз в месяц	По мере необходимости
3.1.6.	Уборка контейнерной площадки	Кв.м.		1 раз в сутки	
4.	Аварийно-диспетчерская Служба			круглосуточно	
5.	Вывоз и утилизация ТБО (кгм)			По графику	По мере необходимости
6.	Техническое обслуживание котельных			По графику	
7.	Техническое обслуживание насосных станций			По графику	
8.	Техническое обслуживание лифтового хозяйства			По графику	
9.	Техническое обслуживание пожарной станции пожаротушения			По графику	
10.	Обслуживание вентканалов			По графику	
11.	Осмотр и техническое обслуживание газового оборудования			По графику	
12.	Электроизмерение оборудования			По графику	

	энергоснабжения				
13.	Осмотр и обслуживание строительных конструкций			Один раз в неделю	
14.	Обслуживание и ремонт инженерных коммуникаций (слесарно-сантехнические и электромонтажные работы)			Ежедневно в рабочие дни	
15.	Непредвиденный (неотложный) текущий ремонт общего имущества (ремонт дверей, остекление, замена кранов, сгонов, муфт, замков, эл.ламп и т.п.)			Ежедневно в рабочие дни	По мере необходимости
16.	Управление многоквартирным домом (зарплата, налоги, услуги связи, инвентарь, инструменты, аттестация персонала, программное обеспечение, оплата услуг банка, судебные издержки, услуги РКЦ и другие)			Ежедневно в рабочие дни	
17.	Дезинсекция и дератизация подвала			По заявкам	2 раза в год
18.	Уборка мест общего пользования			По необходимости По графику	

Собственник

А

Константинова А.Н.

«Управляющая компания»

Директор

Тагиров С.П.



Примерный перечень работ по текущему ремонту общего имущества МКД
(устанавливается по решению общего собрания собственников на календарный год)

- 1. Фундаменты**
 - 1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.
 - 1.2. Восстановление входов в подвалы.
- 2. Стены и фасады**
 - 2.1. Заделка выбоин и трещин на поверхности фасада.
 - 2.2. Восстановление участков штукатурки и облицовки.
- 3. Крыши**
 - 3.1. Ремонт участков покрытий парапета, ограждений, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.
 - 3.2. Прочистка приемных воронок водостоков.
 - 3.3. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.
- 4. Оконные и дверные заполнения.**
 - 4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
 - 4.2. Ремонт и замена дверных пружин.
- 5. Лестницы, крыльца (козырьки) над входами в подъезды.**
 - 5.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.
 - 5.2. Частичная замена и укрепление металлических перил.
 - 5.3. Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды.
- 6. Мусоропроводы.**
 - 6.1. Восстановление работоспособности крышек мусоропроводных клапанов и шиберных устройств.
 - 6.2. Ремонт полов мусорокамер, восстановление трапов, ремонт переносных мусоросборников.
- 7. Система электроснабжения.**
 - 6.1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения мест общего пользования и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до конечных устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы мест общего пользования согласно границ эксплуатационной ответственности по инженерным сетям между жилым помещением и местами общего пользования: клеммные контакты на входе в индивидуальный (квартирный) прибор учета электроэнергии.
 - 6.2. Ремонт и замена коммутаторной аппаратуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.
 - 6.3. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки установленных в этажных щитках до электросчетчиков.
- 8. Малые архитектурные формы.**
 - 8.1. Мелкий ремонт.
 - 8.2. Восстановление участков облицовки.
 - 8.3. Окраска.
- 9. Непредвиденные работы.**

Собственник

Константинова А.Н.

Управляющая компания»

Директор

Тагиров С.П.



**Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организацией
по инженерным сетям**

1. Горячее и холодное водоснабжение – до первого отключающего устройства (при его отсутствии, по первым сварным соединениям на стояках.)
2. Канализация - тройник в квартире на стояке канализации.
3. Отопление – до первого отключающего устройства (при его отсутствии, по первым сварным соединениям на стояках.)

(Первое отключающее устройство (вентиль) принадлежит собственнику от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире) собственника.

Собственник

Константинова А.Н.

«Управляющая компания»



Директор

Тагиров С.П.