

ДОГОВОР №1-2020
управления многоквартирным домом
по адресу: г. Ульяновск, улица Циолковского, д.25

г. Ульяновск

«01» октября 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Коммунальный Стандарт» (ИНН 7325170343); ОГРН 1207300008123), сокращенное наименование ООО «УК «КС» в лице директора Тренина Дмитрия Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и собственники многоквартирного дома, расположенного по адресу: **г. Ульяновск, ул. Циолковского, дом №25**, в соответствии с **Распоряжением администрации города Ульяновска №477 от 29.09.2020г.**, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Цель настоящего договора - обеспечение благоприятных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

1.2. По настоящему договору управляющая организация по заданию собственника в течение срока действия настоящего договора за плату, указанную в разделе 3 настоящего договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, и иными действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации, нормативными и правовыми актами органов государственной власти и органов местного самоуправления г. Ульяновска и Ульяновской области

1.3. Настоящий Договор заключен на основании **Распоряжения администрации города Ульяновска №477 от 29.09.2020г.**

1.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

1.5. 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 (далее — Правила предоставления коммунальных услуг), 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 и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ульяновской области.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Оказывать собственнику услуги по управлению, содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в приложении №1 к настоящему договору.

2.1.2. Заключать договора с третьими лицами для выполнения работ, указанных в п. 2.1.1. и п. 2.1.3. настоящего договора:

- 2.1.3. Устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств по предоставлению жилищно-коммунальных услуг, участвовать в составлении соответствующих актов;
- 2.1.4. При наличии решения общего собрания Собственников помещений или председателя совета дома признать Собственника помещения, указанного в Протоколе общего собрания Собственников, как представителя Собственников помещения многоквартирного дома в виде председателя совета дома;
- 2.1.5. Исполнять принятые на общем собрании собственников помещений решения собственников многоквартирного дома в соответствии с перечнем работ (услуг).
- 2.1.6. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом при условии решения общего собрания собственников за дополнительную плату в размере, утвержденном общим собранием собственников.
- 2.1.7. В соответствии с законодательством РФ или после письменного заявления председателя совета дома, но не чаще чем два раза в квартал предоставлять, необходимую информацию и документы, отражающие сбор и освоение денежных средств от населения, от аренды нежилых помещений, от иной коммерческой деятельности, связанной с общим 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;
- 2.1.8. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников или по решению Совета дома, при возложении на него полномочий по принятию решений о целевых сборах.
- 2.1.9. Проводить осмотр технического состояния общего имущества многоквартирного дома с оформлением акта осмотра в соответствии с требованием законодательства РФ;
- 2.1.10. В течении трех месяцев, следующего за отчетным периодом года предоставлять годовой отчет об исполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлению коммунальных ресурсов, а также средств, полученных за аренду общего имущества многоквартирного дома третьими лицами;
- 2.1.11. За 2 месяца до начала работ подготавливать предложения Собственникам помещений для утверждения на общем собрании экономически обоснованный перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества на следующий год, с указанием объема его финансирования и стоимости каждого вида услуги и работы с оформленными сметой и экономическим обоснованием, включая работы по эксплуатации общедомовых приборов учета, а также предложения относительно необходимости проведения капитального ремонта, 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 и раскрывать информацию о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме путем обязательного опубликования на официальном сайте управляющей организации в сети Интернет.
- 2.1.12. Вести и хранить техническую, бухгалтерскую, статистическую и иную документацию на многоквартирный дом, связанную с исполнением настоящего Договора;
- 2.1.13. 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 с согласия председателя совета дома или членов совета дома.
- 2.1.14. Ограничить доступ к внутридомовой инженерной системе посторонних лиц, кроме обслуживающего персонала и председателя, и членов совета дома, только по письменному заявлению и в присутствии сотрудника Управляющей организации;
- 2.1.15. Довести до Собственников помещений перечень и стоимость платных услуг, предоставляемых Управляющей организацией.
- 2.1.16. Внедрять новые технологии и методы по энергосбережению;
- 2.1.17. Производить корректировку платежей Собственникам за потребленные коммунальные услуги в соответствии с законодательством РФ;
- 2.1.18. Принимать участие в комиссии по установлению фактов причинения вреда общему и личному имуществу Собственника с оформлением акта;
- 2.1.19. При письменном обращении Собственника или председателя совета дома в Управляющую организацию, по решению и за счет собственников устранять выявленные неисправности по содержанию и ремонту общего имущества в сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ (памятка для собственников).

2.1.20. 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.

2.1.21. 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;

2.1.22. Выдавать Собственнику справки и иные документы в пределах своих полномочий в сроки, определенные законодательством РФ;

2.1.23. Ежемесячно, но не позднее 15 числа, 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.

2.1.24. Размещать на информационном стендах в помещении, где расположена Управляющая организация, на сайте Управляющей организации или на информационных досках, расположенных в подъезде многоквартирного дома информацию, подлежащую раскрытию в рамках стандарта раскрытия информации, утвержденному Правительством РФ или иным не противоречащим законодательству РФ способом.

2.1.25. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом, принятые решениями общего собрания Собственников, за дополнительную плату в размере, утвержденном общим собранием Собственников.

2.1.26. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания Собственников через квитанцию на квартплату (платежный документ).

2.1.27. 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.

2.1.28. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся собственника помещения, за исключением ее предоставления лицам (органам), которым предоставлено право запрашивать данную информацию.

2.1.29. 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 установленном законодательством РФ сроки.

2.1.30. Рассматривать предложения, заявления, жалобы от Собственников и лиц, пользующихся их помещениями в МКД, вести их учет, принимать меры для устранения указанных в них недостатков в установленном законом сроки. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

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). При привлечении к выполнению работ и услуг третьих лиц подготавливать задания для исполнителей услуг и работ, выбирать, в том числе и на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме. Проводить расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых услуг, работ, смет на выполнение отдельных видов работ).

2.2.2. Проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников за содержание, текущий и капитальный ремонт и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;

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 потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем 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. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

2.2.10. При возникновении непредвиденной или аварийной ситуации самостоятельно использовать денежные средства, предусмотренные на текущий ремонт, по согласованию с советом МКД.

2.2.11. 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.

2.2.12. 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 этом доме (интернета, радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечение работы домофона, кодового замка двери подъезда, другие услуги).

2.2.13. 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, но не более чем за 6 месяцев.

2.2.14. На платежном документе для внесения платы за ЖКУ и дополнительных вложений к нему размещать объявление для собственников (наимателей) помещений МКД, а также информацию и уведомление об ограничении коммунальных ресурсов.

2.2.14. Инвестировать средства в общее имущество в многоквартирном доме с последующим возмещением собственниками помещений данных затрат. Порядок и условия инвестирования согласовываются с Советом многоквартирного дома.

2.2.16. Организовывать проведение очередных и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопросов, связанных с выполнением настоящего договора в случаях, если члены совета дома или один из собственников помещений не вышли с инициативной проведения общего собрания собственников. Информация о дате, повестке, месте и времени проведения собраний размещается на стендах возле или в подъезде многоквартирного дома.

2.2.17. 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.

2.2.18. Приостанавливать подачу собственнику коммунального ресурса «электроэнергия» в случае, создания аварийной ситуации или превышения расчетной электрической нагрузки для потребления жилым помещением, установленной Сводом правил по проектированию и монтажу электроустановок (СП 31 -110-2003) Таблица 6.1.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги, в соответствии с п.1 ст. 155 ЖК РФ, 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; соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования;

2.3.3. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, сушилок в местах общего пользования;

2.3.4. При временном неиспользовании помещения(й) для проживания более 3 - х дней сообщать председателю совета или членам совета дома 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 числа каждого текущего месяца в ООО «РИЦ-Ульяновск»;

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. Не допускать самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения. А в случае, нарушения инженерных систем в результате переустройства или перепланировки нести предусмотренную законодательством ответственность.

2.3.9. 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 никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома и общедомовых площадях.

2.3.10. Не производить вмешательства в работу схемы учета приборов коммунального ресурса, не демонтировать приборы учета в целях осуществления действий, направленные на искажение их показаний или повреждение;

2.3.11. В случае расторжения настоящего Договора погасить задолженность по оплате за жилищно-коммунальные услуги;

2.3.12. Не допускать выполнение работ или совершать других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3.13. Проводить и принимать участие в очередных и внеочередных общих собраниях Собственников помещений многоквартирного дома;

2.3.14. 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 членами совета дома и утвержденный протоколом совета дома. Принять размер платы по финансированию перечня услуг и работ для содержания и ремонта общего имущества и утвердить общим собранием Собственников многоквартирного дома;

2.3.15. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

2.3.16. Самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в паспорте жилого помещения;

2.3.17. 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;

2.3.18. 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.

2.3.19. 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;

2.3.20. 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.

2.3.21. Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд не может превышать максимальную более чем на 0,754 кВт (на 1 квартиру). 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.

2.3.22. В случае отчуждения общедомового имущества в личное пользование, оплачивать коммунальные ресурсы, потребленные данным помещением.

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. Выступить 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;

2.4.8. 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;

2.4.10. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством РФ.

2.4.11. На основании решения общего собрания собственников заключить прямые договоры на поставку коммунальных ресурсов напрямую с ресурсоснабжающими организациями.

2.4.12. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных в следствии невыполнения, либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по договору.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ, РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ И ПОРЯДОК ЕЁ ВНЕСЕНИЯ

3.1. Цена договора (комплекса услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме) 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. Цена договора управления определяется из планово-договорной стоимости работ

(услуг) включенных в перечень в соответствии с протоколом общего собрания собственников дома либо по решению органов местного самоуправления.

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 и прочие услуги ежемесячно, но не позднее 25 числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых ему платежных документов, представленных не позднее 15 числа, следующего за истекшим месяцем на расчетный счет Управляющей организации или третьего лица по договору;

3.4. При внесении платы за жилье услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пени составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка РФ от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического дня расчета включительно.

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 экономически обоснованный расчет стоимости исполнения услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. 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, в соответствии с тарифом установленным органом местного самоуправления.

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

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

3.9. В качестве способа накопления фонда капитального ремонта собственниками помещений может быть принято решение о выборе способа путем открытия специального счета капитального ремонта на многоквартирный дом с выбором владельца специального счета: региональный оператор или управляющая организация.

3.10. В случае принятия решения собственниками помещений о способе накопления на специальном счете открытого на имя управляющей организации, последняя в интересах и за счет собственников принимает на себя обязательства по заключению дополнительного соглашения с платежным агентом на прием целевых взносов на капитальный ремонт, включая плату за капитальный ремонт в платежный документ, а также обязательство по взысканию задолженности указанных взносов.

3.11. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.12. Непредвиденные работы, в выполнении которых появилась необходимость, в течении срока действия договора управления многоквартирным домом оплачивается собственниками помещений по факту выполнения и могут быть оплачены из средств, указанных в решении совета многоквартирного дома, оформленным протоколом.

4.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. 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.

- 4.2. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.
- 4.3. Управляющая организация не несет ответственность по обязательствам третьих лиц, с которыми она заключила договор подряда, в соответствии с договорными отношениями между ООО «УК «КС» и подрядчиком.
- 4.4. 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 независящим 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.
- 4.5. Собственник несет ответственность за убытки, причиненные Управляющей организацией и третьим лицам, возникшие в результате действий Собственника, нарушающих условия настоящего Договора.
- 4.6. Собственник несет полную ответственность за сохранность всех коммунальных сетей и приборов коммунального хозяйства, расположенных в жилом помещении принадлежащих ему на праве собственности, а также правильную эксплуатацию, включая своевременную поверку приборов учета.
- 4.7. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за неисполнение настоящего Договора, если этому предшествовало нарушение Собственником условий настоящего Договора.
- 4.8. 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, причинённых другим собственникам и Управляющей организацией.
- ## 5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
- 5.1. Настоящий Договор заключен на 1 (один) год и вступает в силу с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений об утверждении условий договора управления.
- 5.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.
- 5.3. Полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются Собственником и приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего Договора.
- 5.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон и по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.
- 5.5. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условия настоящего договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом предварительно уведомив управляющую организацию не менее чем за 30 дней о принятии решения о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом.
- 5.6. В случае досрочного расторжения договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации:
- а) собственники обязаны возместить расходы, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему договору, понесенных до момента расторжения настоящего договора в соответствии с установленными тарифами и нормативами, согласно актам выполненных работ подписанными председателем советом МКД.
 - б) Управляющая организация обязана возместить неосвоенные денежные средства.
- ## 6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ
- 6.1. 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.

6.2. В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и (или) пользующихся его помещением (ямы) в этом многоквартирном доме лиц, общему имуществу многоквартирного дома, а также по требованию управляющей организации, либо собственника составляется акт нарушений условий договора или нанесения ущерба.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей управляющей организации, собственника, а при его отсутствии лиц, пользующихся его помещением (ямы) в этом многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей), председателя или члена совета многоквартирного дома.

6.4. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков – факты нарушения законодательств РФ, условий настоящего договора или причинения вреда жизни, здоровью и имущества собственника и (или) лиц, пользующихся его помещением (ямы) в этом многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденный имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

6.5. О составлении акта по инициативе собственника (нанимателя) должны уведомить управляющую компанию в письменном виде, написав заявление в управляющей компании, почтовой связью (заказным письмом с уведомлением) или по электронной почте через официальный сайт управляющей организации не позднее 2 календарных дней после нарушения. В противном случае при ненадлежащем уведомлении и отсутствии представителя управляющей организации акт считается ничтожным.

6.6. Порядок установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества:

- в случае непредоставления 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.7.5. сообщив свой фамилию, имя и отчество, точный адрес проживания, а также вид непредоставленной коммунальной услуги или предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества. По результатам проверки составляется акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, который подписывается собственником (или его представителем) и исполнителем (или его представителем);

- если потребитель (или его представитель) и исполнитель (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 непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, который подписывается потребителем (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 непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества указываются нарушения параметров качества, время и дата начала предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;

- датой начала предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества считается время подачи в письменной форме в адрес управляющей организации заявления собственником;

- акт о непредоставлении 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 непредоставлении 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.

7. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

7.2. 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.

7.3. Настоящий Договор заключается с каждым собственником или с лицом из числа собственников многоквартирного дома на основании протокола и наделенным полномочием для заключения договора управления от лица всех собственников с Управляющей организацией. 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.

7.4. 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 пользования 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.

7.5. Режим работы Управляющей организации: с 08.00 до 17.00 ежедневно, суббота и воскресенье выходной. Адреса и номера телефона диспетчерской с 08-00 час. до 17-00 час. по тел. 43-17-00, с 17.00 час. до 08.00 час., а также в праздничные и выходные дни по тел.43-67-40.

7.6. Зона ответственности Управляющей организации — только общее имущество в МКД.

7.7. 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.

7.8. 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.

7.9. 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 иском 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.

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

7.11. 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.

Приложения:


№1. Рекомендуемый перечень работ по текущему ремонту Общего имущества МКД.

№2. Перечень общего имущества МКД.

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

Все Приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

| | |
|--|---|
| <p>Данный договор заключен на основании Распоряжения Администрации г.Ульяновска №477 от 29.09.2020г.</p> | <p>Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Коммунальный стандарт» Краткое наименование: ООО «УК «КС»»</p> |
| | <p>Юридический адрес: 432071, Ульяновская область, город Ульяновск, Дворцовая улица, дом 7а, офис 404 ИНН/КПП 7325170343/732501001 Р/счет 40702810829280005295 в ФИЛИАЛ «НИЖЕГОРОДСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК» БИК 042202824 Корр.счет 30101810200000000824</p> <p>Директор: Тренин Д.С.</p>  |

Рекомендуемый перечень работ по текущему ремонту общего имущества МКД (данный набор работ принимается, и может быть изменен, на календарный год по решению общего собрания собственников)

- 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, пожарных лестниц, гильз, ограждений, радио стоек, 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.
- 5. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты, козырьки) над входами в подъезды, подвалы над балконами верхних этажей.**
 - 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, подвалы и над балконами верхних этажей.
- 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.**
 - 7.1. 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 эксплуатации: клемные контакты на входе в индивидуальный (квартирный) прибор учета электроэнергии.
 - 7.2. Ремонт и замена коммутаторной аппаратуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.
 - 7.3. 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.**

Данный договор заключен на основании
Распоряжения Администрации г. Ульяновска
№477 от 29.09.2020г.

Директор:
Тренин Д.С.



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, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- б) крыши;
- в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, и иные ограждающие несущие конструкции);
- г) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие 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);
- е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
- з) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого резьбового соединения, расположенного на ответвлениях от стояков, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды.
- и) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
- к) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся дверей подъездов многоквартирного дома (домофонов), сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

л) внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации,

Данный договор заключен на основании
Распоряжения Администрации г.Ульяновска
№477 от 29.09.2020г.

Директор:
Тренин Д.С.

М.П.



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

1. Горячее, холодное водоснабжение – вентиль на отпайке от стояка системы горячего или холодного водоснабжения.
2. Канализация – тройник, крестовина в квартире на стояке канализации.
3. Отопление – стояки, регулирующая и запорная арматура на стояках отопления, в соответствии с действующем законодательством.
4. Электроснабжение-контакты присоединения вводных проводов на индивидуальные приборы учета электроэнергии, а в случае отсутствия прибора учета, контакты присоединения проводов питания жилого помещения к квартирному стояку (магистрала).

Данный договор заключен на основании
Распоряжения Администрации г.Ульяновска
№477 от 29.09.2020г.

Директор:
Тренин Д.С.

