

Общество с ограниченной ответственностью «ВЫСОТА» («ООО «ВЫСОТА»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального Директора Сигаевой Ирины Владимировны, действующего на основании Устава от 07.08.2019 г., с одной стороны, и Собственники помещений в многоквартирном доме № 50, по проспекту Гая в г. Ульяновск, общей площадью 735,6 кв.м, в лице собственника Красильникова Игоря Юрьевича, действующего на основании протокола внеочередного общего собрания собственников № б/н от 10.10.2021 г., именуемые в дальнейшем «Собственник (пользователь)», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий договор заключен сторонами на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 50, расположенного по адресу: город Ульяновск, проспект Гая. Местом исполнения настоящего договора является: место нахождения многоквартирного дома, адрес которого указан в настоящем пункте.

1.2. Управляющая организация по заданию, от имени и за счет Собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме, в течение срока действия настоящего договора за плату и в рамках начисленных денежных средств обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности сторон, обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственникам (пользователям), осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.3. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома отражены в разделе 5 настоящего Договора. Передача общего имущества многоквартирного дома в управление Управляющей организации не влечет за собой перехода к ней права собственности на данное имущество.

1.4. Управляющая организация на основании настоящего договора выступает от имени, по поручению, за счет и в интересах Собственников (пользователей) помещений в договорные отношения:

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

Настоящий пункт договора, равно как и иные пункты договора, касающиеся предоставления коммунальных услуг Управляющей организацией, утрачивают силу, в случае если:

- собственники (пользователи) на общем собрании примут решение о переходе на прямые договоры ресурсоснабжения с соответствующей Ресурсоснабжающей организацией, на прямой договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с Региональным оператором. Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между собственником (пользователем) и Ресурсоснабжающей организацией, (Региональным оператором) считаются заключенными со всеми собственниками (пользователя) помещений в многоквартирном доме одновременно.

- Ресурсоснабжающей организацией (региональным оператором) в адрес Управляющей организации будет направлено уведомление о прекращении действия договоров на поставку коммунальных ресурсов в целях оказания коммунальных услуг (договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами).

Договор на поставку соответствующего коммунального ресурса с целью обеспечения предоставления соответствующих коммунальных услуг, заключенного между Управляющей организацией и Ресурсоснабжающей организацией (Региональным оператором) подлежит прекращению полностью или в части.

Начисление (перерасчет) стоимости потребленного объема коммунальной услуги осуществляет РСО (Региональный оператор), платежный документ на оплату выставляет РСО (Региональный оператор) и оплата за коммунальные услуги производится в соответствующую РСО (Региональному оператору);

б) с ресурсоснабжающими организациями при заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов (холодной воды, электрической энергии, горячей воды, отведение сточных вод) потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме;

в) с подрядными организациями, в целях получения собственниками (пользователями) качественных жилищных услуг в рамках настоящего договора;

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

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

1.5. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников жилых (нежилых) помещений в МКД и для иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме.

1.6. Настоящий договор является смешанным договором.

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

В случае непредставления Собственником (пользователем) сведений о показаниях индивидуальных приборов учета за месяц в срок до 26 числа текущего месяца начисления за соответствующие коммунальные услуги осуществляются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;

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

2.1.10. предупреждать и/или выдавать предписания Собственникам (пользователям) о необходимости устранить нарушения, связанные с использованием мест общего пользования не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов других Собственников (пользователей);

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

2.1.12. организовывать доставку Собственнику (пользователю) не позднее 20 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, и вложенного документа для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в почтовый ящик.

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

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

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

2.1.14. хранить проектную, техническую и исполнительскую документацию на МКД, по месту нахождения Управляющей организации. По письменному запросу Собственника (пользователя) в течение десяти рабочих дней предоставить Собственнику (пользователю) на ознакомление и для копирования необходимую проектную, техническую и исполнительскую документацию на МКД в офисе Управляющей организации. Копирование силами Управляющей организации производится на платной основе.

2.2. Управляющая организация несет право:

2.2.1. самостоятельно определять порядок, сроки и способы выполнения работ и оказания услуг, необходимых для исполнения своих обязательств по настоящему Договору;

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

2.2.3. предъявлять требования к Собственнику (пользователю) по своевременному внесению платы за содержание жилого помещения, за коммунальные услуги и дополнительные услуги, а в случае их неоплаты (неполной оплаты);

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

- обратиться в суд с соответствующим заявлением о выдаче судебного приказа (с искомым заявлением), с последующим направлением судебного приказа (исполнительного листа) для принудительного исполнения;

2.2.4. ограничивать или приостанавливать в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, предоставление Собственнику (пользователю) коммунальной услуги при наличии у Собственника (пользователя) по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги. Возобновление предоставления Собственнику (пользователю) коммунальной услуги, в отношении которой было введено ограничение или приостановление, происходит после полного погашения, либо заключения сторонами соглашения о предоставлении рассрочки по оплате задолженности. Расходы по ограничению и возобновлению предоставления коммунальной услуги производится за счет Собственника (пользователя);

2.2.5. заключить с третьим лицом (РСО, по юридическим организациям, УО в управлении которой перешел МКД) договор уступки права требования договора (двусторонне), по которому перейти частично или полностью сумму задолженности Собственников (пользователей) за жилищные, коммунальные и дополнительные услуги, возникшие в рамках настоящего договора;

2.2.6. дополнительно взыскивать Собственникам (пользователям) в оплате выполненные работы (оказанные услуги), не отраженные в таблице № 3 к 1.2.1. настоящего договора в том числе доплатами по объективным причинам) либо непредвиденные неотложные работы, в том числе вызовом аварийных служб (аварийной бригады (составлена), актом взыскания, пожаром, произошедшими не по вине Управляющей организации), и принятых уполномоченным лицом Собственников, в части превышения размера платы за содержание жилого помещения соразмерно доли каждого собственника (пользователя) в праве общей собственности на общее имущество. Указанная плата не включается в плату за содержание жилого помещения, и определяется в месяце, следующем за месяцем выполнения Управляющей организацией и принятой таких работ (услуг) собственниками, в лице уполномоченного, и указывается отдельной строкой «Иные работы, неотъемлемые договором», в едином платежном документе за месяц, в котором начислена такая плата.

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

2.2.7. устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета, либо в случае выхода из строя (истечения срока эксплуатации и т.д.) индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;

2.2.8. на своем платёжном документе размещать информацию для Собственников (пользователей);

2.2.9. вводить в эксплуатацию индивидуальные, общие (квартирные, комнатные) приборы учета, а также устанавливать на индивидуальные, общие (квартирные, комнатные) приборы учета коммунальных услуг индивидуальные (антиманометры, электромеханические лампы (устройства), фиксирующие использование устройств, искажающих значения измерений, а так же факты

допускать установку самодельных предохранительных электрических устройств, загромождение и загрязнение своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности, подчиняться требованиям проверяющих органов.

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

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

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

- содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и населенных пунктах;

2.6.5. возложить или оплатить, либо оплатить работы (оказание услуги), не отраженные в таб.лице № 3 п. 6.1 настоящего договора (в том числе возмещение по объективным причинам) либо непредвиденные неотложные работы, в том числе вызванные аварийными ситуациями, кражей (хищением), в том числе кражей, пожаром, противоправными же по вине Управляющей организации, и принятых незамедлительным лицом Собственником, в части превышения размера платы за содержание жилого помещения соразмерно доли каждого Собственника в праве общей собственности на общее имущество. Указанная плата не включается в плату за содержание жилого помещения, и определяется в течение, следующего за месяцем выполнения Управляющей организацией и принятия таких работ (услуг) и указывается отдельной строкой «Плата за работы, не указанные договором», в едином платежном документе, составляемом для внесения платы по Договору за месяц, в котором указана такая плата;

2.6.6. не допускать неправомерного расхода водопроводной воды, учете через водоразборную арматуру;

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

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

- немедленно для устранения причин аварии;

- и согласованное сторонами время для проведения осмотров технического и санитарного состояния общего имущества; осмотры технического состояния ИТП; сохранности и целостности в том числе антимагнитных (антимагнитных, электрооных); правильности предоставления показаний по ИТП; проведения замеров температуры; проведение проверок на предмет соответствия техническим нормам и правилам состояния внутриквартирного инженерного оборудования; обогревательных элементов и иного оборудования;

2.6.9. при осуществлении квартирных (индивидуальных) приборов учета в течение 3-х рабочих дней, с момента вселения в жилое помещение, и так же в случае последующего вселения иных лиц, совершить действия по письменному уведомлению об этом Управляющую организацию;

2.6.10. принимать на общем собрании собственников помещений решения:

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

- о необходимости проведения работ по оплате услуг по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации и на основании результатов осмотра технического состояния общего имущества; по перечню и объему таких работ (услуг) по итогам осмотра, сроков и метода выполнения их выполнения, и ежемесячном размере платежа или иным способом; финансировании Собственниками стоимости выполнения таких работ (услуг);

- о проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества многоквартирного дома и об установлении фиксированного размера платы за данные работы (услуги);

2.6.11. обладать, пользоваться и иных лиц аналогично нести те же обязанности, что и Собственник, согласно условиям настоящего договора;

2.6.12. возмещать ущерб Управляющей организации (штрафы, санкции, неустойки, убытки, вред, пени), если причиной возмущения бездействие и действия Собственников (пользователей), не позволившие Управляющей организации выполнять предписания надзорных органов и решений судов, либо исполнение ее решения, принятых для выполнения предписаний надзорных органов и решений судов;

2.6.13. при наличии индивидуальных приборов учета, ежемесячно в период с 23 по 25 числа текущего месяца снимать показания и предоставлять данные показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов в Управляющую организацию или в специализированную организацию, договоренную в подпункте г) пункта 1.4 настоящего договора. В случае, снятия показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов или предоставление их в Управляющую организацию (в специализированную организацию) в иные сроки, данные показания учитываются не показаниями, и объем потребленной коммунальной услуги рассчитывается исходя из среднемесячного объема потребления в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг и перерасчету и предоставляется не в счет;

2.6.14. при выборе иного способа управления или иной управляющей компании компенсировать Управляющей организации стоимость фактически выполненных работ (оказанных услуг) по полностью не предоставленным (не выставленным) к оплате в платежном документе и не оплаченным с и стороны собственников (например, аварийное выполнение работ по текущему ремонту);

Учет в платеже по такой услуге отражается в платежном документе в разделе «Прочие услуги»;

2.6.15. устранять за свой счет повреждения, причиненные общедомовому имуществу, а также осуществлять ремонт либо замену поврежденного санитарного, технического и иного общего имущества, если указанные повреждения произошли по вине этого Собственника (пользователя) либо со стороны других лиц совместно с ними проживающих;

2.6.16. соблюдать Правила пожарной безопасности при использовании электрическими, газовыми и другими бытовыми приборами, а также полностью требования по безопасности пожарной безопасности в жилых помещениях и местах общего пользования;

2.6.17. в зимний период времени своевременно очищать подходы (отходы), самовольно установленные на лоджиях и балконах, от снега (наледь, сосульки и т.д.) и не допускать бесконтрольного скола (выделение) снега (наледь, сосульки и т.д.) с причинением ущерба жизни, здоровью и имуществу физических (юридических) лиц;

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

2.6.19. если иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами действующего законодательства РФ и условиями настоящего договора;

2.7. Собственникам (пользователям) запрещается:

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

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

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

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

Таблица № 1

Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается собственниками помещений в отношении выполнения работ (оказания услуг), перечисленных в таблице № 3, отраженной в п. 6.1 настоящего договора.

3.4. На момент утверждения условий настоящего договора и перечня работ и услуг, оговоренных в таблице № 3 пункта 6.1 раздела 6 настоящего договора, не предусмотрены (не включены) работы по текущему ремонту общего имущества МКД, в связи с данным обстоятельством размер платы за жилое помещение собственниками (пользователями) помещений утвержден без утверждения размера платы на текущий ремонт общего имущества МКД.

3.5. Собственники помещений, принимая на общем собрании решение о дополнительных услугах (работах) либо решение о дополнении перечня услуг (работ), оговоренного в таблице № 3 пункта 6.1 настоящего договора, одновременно принимают решение о включении в размер платы, оговоренный в таблице № 1 п. 3.3 настоящего договора, стоимости дополнительных услуг и работ и порядок их начисления либо с жилого/нежилого помещения, либо с 1 квадратного метра жилого/нежилого помещения.

Дополнительные услуги отражаются в платежном документе в разделе «Прочие услуги» либо отдельной строкой в разделе «Плата за содержание жилого помещения».

3.5.4. за услуги «Техническое обслуживание домофона» (при наличии) в размере _____ руб. _____ кв.м. с одного кв.м. помещений;

Собственники (пользователи) поручают Управляющей организации заключить с подрядными организациями соответствующие договоры.

3.7. Полученные денежные средства от Собственников (пользователей) учитываются Управляющей организацией на лицевом счете МКД в полном объеме и及时性.

3.8. Расчетный период для оплаты за содержание жилого помещения, коммунальных и дополнительных услуг, за капитальный ремонт общего имущества, устанавливается равным календарному месяцу.

3.9. Собственники (пользователи) самостоятельно надают платежного агента (оператора по приему платежей) для оплаты ЖКУ и дополнительных услуг, удаленной комиссией за прием платежей за жилищные, коммунальные и дополнительные услуги платежному агенту (оператору по приему платежей).

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

Размер комиссионного (агентского) вознаграждения устанавливается платежным агентом (оператором по приему платежей) и принимается Собственником (пользователем) от суммы платежа за жилищные, коммунальные или дополнительные услуги в момент приема платежа. Сумма комиссионного (агентского) вознаграждения отражается платежным агентом (оператором по приему платежей) в квитанции (чеке, чек-ордера и т.д.) отдельной строкой.

3.10. Расчет платы за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, ОТК) производится на основании установленных в данном помещении, и при отсутствии индивидуальных приборов учета, производится на основании акта установления количества граждан, фактически проживающих и/или пребывающих в жилом помещении пропорционально количеству проживающих лиц и норматив, установленных Правительством Российской Федерации.

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

3.11. Показания актов, установленных индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета принимаются к расчету за коммунальную услугу за месяц, в котором установлены и введены в эксплуатацию ИПУ расчет осуществляется по нормативам потребления, умноженных на повышающий коэффициент и тарифе, установленных на соответствующую коммунальную услугу. В последующем расчет осуществляется в соответствии с показаниями ИПУ по состоянию на первое число месяца, следующего за месяцем, в котором был установлен и введен в эксплуатацию ИПУ, умноженных на тариф, установленный на соответствующую коммунальную услугу.

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

3.12. В случае не одновременного и/или невозможности внесения платы за жилое помещение, дополнительные и коммунальные услуги, Собственники (пользователи) уплативают плату Управляющей организации в порядке ст. 155 ЖК РФ.

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

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

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

3.16. Управляющая организация вправе разместить на информационных досках в подъездах многоквартирных домов, помещениях управляющих организаций и на информационных экранах пунктов приема платежей, на сайте: _____ информацию об изменении размера платы (тарифов) за коммунальные, жилищные и иные услуги, размера платежа для создания резервов на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ) в рамках настоящего договора, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг (ресурсов), а также о месте и времени, где Собственники (пользователи) могут ознакомиться с данной информацией, не позднее, чем за 30 дней до даты выставляются платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи.

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

3.17.1. резерва на текущий ремонт (например, в том числе ремонт по бюджету, установка пластиковых окон, текущий ремонт межпанельных швов, при наличии соответствующего оборудования двуконтурного индивидуального газового оборудования, на работы по восстановлению систем автоматической пожарной сигнализации, систем оповещения при пожаре, автоматизации дымоудаления и т.д.).

Собственники помещений в общем собрании вправе установить свой порядок оплаты объемов коммунальных ресурсов, потребленных на содержание общего имущества МКД в соответствии с нормами действующего законодательства.

5. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

5.1. Состав общего имущества МКД определяется собственниками на общем собрании и перечисляется в таблице № 2 настоящего пункта.

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

Таблица № 2

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

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

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

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

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

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

6.1. Управляющая организация в рамках настоящего договора оказывает Собственникам (пользователям), утвержденный на общем собрании собственников помещений МКД перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности сторон, составленный Управляющей организацией на основании технического осмотра общедомового имущества на момент заключения настоящего договора, и отраженных в таблице № 3 настоящего пункта договора, согласно утвержденному Собственниками размеру платы (таблица № 4 п. 3.3 настоящего договора):

Таблица № 3

Дополнительные услуги, оговоренные в п. 3.3 настоящего договора, оказываются со следующей периодичностью:

п.п.	Наименование дополнительной услуги	периодичность

6.2. Управляющая организация обеспечивает предоставление следующих коммунальных услуг:

Таблица № 4

1	Холодное водоснабжение, в том числе мест общего пользования (для уборки подъездов, полива мест озеленения)
2	Горячее водоснабжение (при наличии соответствующих внутридомовых инженерных сетей)
3	Вывоз мусора (кабинки лифтов)
4	Теплоснабжение, в том числе мест общего пользования (тамбур, лестничная клетка), при наличии отопительных приборов (при наличии соответствующих внутридомовых инженерных сетей)
5	Электроснабжение, в том числе мест общего пользования (для их освещения тамбура и лестничных клеток, электроснабжения лифтового оборудования)
6	Газоснабжение (при наличии соответствующих внутридомовых инженерных сетей)

Требования к качеству оказываемых коммунальных услуг, оговорены в приложении № 2 (Правил оказания коммунальных услуг).

6.3. Старшим определены следующие границы ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом Собственников (пользователей, квартирных, комнатных) приборов учета электрической энергии:

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

По системе холодного и горячего водоснабжения — до первого ответственного устройства, расположенного на ответвлениях от стояков.

По системе отопления — до первого ответственного устройства, расположенного на ответвлениях от стояков.

По системе водоотведения (канализация) — до впадения квартирной фекалки в общий стояк канализации.

По системе газоснабжения — до первого ответственного устройства, расположенного на ответвлениях от стояков.

Внутренняя граница между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом Собственников (пользователей) нежилых помещений — стена здания со стороны лестничной площадки (балконной принадлежности) эксплуатирующей ответственности сторон.

Внутриквартирное оборудование — оборудование находящееся в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме и не входящее в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, электронно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг.

- если их возникновение является следствием действия непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, произошедших по независящим от Управляющей организации причинам, в том числе умышленных действий (например, акты вандализма, кража) со стороны Собственников (пользователей) или третьих лиц, направленных на причинение вреда общему имуществу и/или на не предоставление коммунальных услуг;
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации;
- действия и бездействие, изменения или отмены нормативных правовых актов, ранее регулировавшие отношения, связанные с исполнением настоящего Договора;
- причинение ущерба имуществу собственников или третьих лиц вследствие исполнения Управляющей организацией решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме;

7.4. Собственники (пользователи) несут ответственность за убытки, причиненные Управляющей организацией и третьим лицам, возникшие в результате действий (бездействий) с, обязанностей (по пользователям), нарушающих условия настоящего Договора.

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

7.6. Собственники (пользователи) и Управляющая организация не несут ответственность за неисполнение условий настоящего Договора, если причиной тому или иным действием непреодолимой силы.

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

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

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

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

7. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

8.2. Собственник предоставляет в рамках действия настоящего договора свое согласие, согласно Федерального закона №152-ФЗ от 27.07.2006 года «О персональных данных», на обработку своих персональных данных и персональных данных членов своей семьи, зарегистрированных в жилом помещении многоквартирного дома, являющегося в управлении управляющей организации (Ф.И.О., дата и место рождения, адрес регистрации, лица, состоящие в браке и находящиеся на регистрационный учет, паспортные данные, реквизиты документов, подтверждающих право наладиться жилищным помещением и мерами социальной поддержки) с правом их передачи специализированным организациям, осуществляющих начисления и прием платежей с использованием программно-аппаратных комплексов и автоматизированной системы сбора и обработки платежей. При этом Управляющая организация обязана предусмотреть в отношениях между ней и специализированными организациями условия о неразглашение данных, возрат или Управляющей организации, являющейся уполномоченным лицом, информации и документов, содержащих персональные данные граждан, проживающих в помещениях, расположенные в многоквартирном доме, находящихся в управлении Управляющей организации.

Управляющая организация передает персональные данные собственников (пользователей, владельцев): Ресурсоснабжающим организациям, специализированным организациям (платежным агентам, операторам по приему платежей, платежным субагентам) и третьим лицам, в случае, предусмотренном в ст. 2.2.15 настоящего договора.

8.3. Стороны определяют, что информация (уведомления, объявления) в случае исполнения условий настоящего договора размещается на информационных досках (стендах) в подъездах многоквартирного дома либо на сайте «Управляющей организации»: ООО «ВЫСОТА».

9. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ, СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

9.1. Договор заключен на срок 3 (три) года с даты начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией. Дата начала управления многоквартирным домом с момента назначения данного многоквартирного дома в Перечень многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат ООО «ВЫСОТА».

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

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

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

9.4. Настоящий Договор может быть расторгнут:

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

9.4.2. Собственниками в одностороннем порядке на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (отказавшись от исполнения договора управления многоквартирным домом), в случае если управляющая организация не выполняет условий такого договора и собственниками принято решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом. В этом случае собственники вправе принять решение о дате расторжения настоящего договора, но не ранее, чем через три (3) года с даты получения Собственниками от Управляющей организации уведомления о расторжении Договора, если такая дата не

бюджет согласована с Управляющей организацией. Инициатор проведения общего собрания собственников уведомляет Управляющую организацию о принятом решении путем направления Управляющей организации письменного уведомления с приложением копий соответствующего протокола общего собрания и решений собственников (бюджетов) для голосования (реестра для голосования).

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

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

9.4.3. по инициативе Управляющей организации в случае:

- если на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме приняты решения об утверждении размера платы без учета предложений Управляющей организации либо несоразмерного утверждению переносу, объемам и качеству услуг и работ;

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

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

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

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


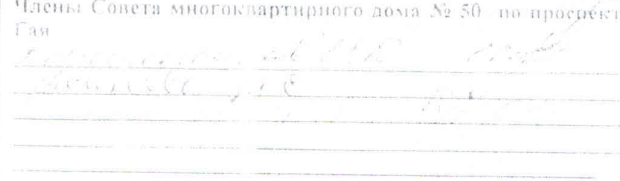
Проведение общего собрания собственников в данном случае не требуется.

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

9.8. Настоящий договор заключается в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, второй экземпляр – г. Ульяновск проспект Гага д. 50 кв 9.

9.9. Деятельность по управлению многоквартирным домом прекращается в связи с исключением сведений в отношении многоквартирного дома из реестра лицензий по Ульяновской области, в т.ч. по решению органа государственного жилищного надзора (ч. 5, ч. 5.1, ч. 6 ст. 198 ЖК РФ), а также в связи с аннулированием лицензии или прекращением её действия (ст. 199 ЖК РФ). Обязательства по Договору в этом случае прекращаются в соответствии со ст. 200 ЖК РФ.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

<p>Управляющая организация ООО «ВВК ОТА» Адрес: ул. Камышинская д. 50 кв. 9 тел. 89677168284 ОГРН 1197525613599 ИНН7527092362 КПП 732701001</p> <p>Генеральный Директор И.В. Сиваева</p> 	<p>Члены Совета многоквартирного дома № 50 по проспекту Гага</p> 
--	---

будет согласована с Управляющей организацией. Инициатор проведения общего собрания собственников уведомляет Управляющую организацию о принятом решении путем направления Управляющей организации письменного уведомления с приложением копий соответствующего протокола общего собрания и решений собственников (бюллетеней) для голосования (реестра для голосования).

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

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

9.4.3. по инициативе Управляющей организации в случае:

- если на общем собрании Собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение об утверждении размера платы без учета предложений Управляющей организации и/или несоответствующего утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ;
- если общая сумма задолженности собственников (пользователей) помещений многоквартирного дома за жилищные, коммунальные и дополнительные услуги составит более 50% от суммы начислений за один месяц;

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

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

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


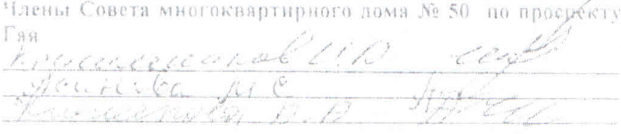
Проведение общего собрания собственников в данном случае не требуется.

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

9.8. Настоящий договор заключается в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, второй экземпляр – г. Ульяновск проспект Гая д. 50 кв 9.

9.9. Деятельность по управлению многоквартирным домом прекращается в связи с исключением сведений в отношении многоквартирного дома из реестра лицензий по Ульяновской области, в т.ч. по решению органа государственного жилищного надзора (ч.5, ч. 5.1, ч. 6 ст.198 ЖК РФ), а также в связи с аннулированием лицензии или прекращением её действия (ст.199 ЖК РФ). Обязательства по Договору в этом случае прекращаются в соответствии со ст. 200 ЖК РФ.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

<p>Управляющая организация ООО «ВЫСОТА» Адрес: ул. Камышинская д. 50 кв. 9 тел. 89677168284 ОГРН 1197325013599 ИНН7327092362 КПП 732701001</p> <p>Генеральный Директор И.В. Сигаева</p> 	<p>Члены Совета многоквартирного дома № 50 по проспекту Гая</p> 
---	--