

**Договор № 22 управления многоквартирным домом по адресу:
г. Ульяновск, ул. Полбина, д. 7.**

Город Ульяновск

01.03.2022

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Симбирцит», ОГРН 1197325006328, ИНН 7327090870, именуемое в дальнейшем «Управляющая Компания», в лице **директора Ермолаева Анатолия Николаевича**, действующего на основании **Устава**, с одной стороны, и, **собственники** жилых помещений по адресу: **г. Ульяновск, улица Полбина, дом 7, кв.17**, на основании **Устава**, с одной стороны, и, **собственники** жилых помещений на основании Свидетельства о государственной регистрации общей площадью 48,50 кв.м. Чернов Николай Николаевич, действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации права 73АТ-773549 от 18.09.2008г., доля в праве собственности на жилое помещение 1/1; Корольков Максим Анатольевич, действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации права 73АТ-710983 от 06.05.2008 г., доля в праве собственности на жилое помещение 1/2; с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», в целях надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг их пользователям заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий договор заключен на основании общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников, разработаны на основании Приказа Минстроя России от 31.07.2014г. №411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом».
- 1.3. При выполнении условий настоящего договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил 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», Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 г. №731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами" и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ульяновской области.

2. Предмет Договора

- 2.1. По настоящему договору управляющая организация по заданию собственника в течение срока действия настоящего договора за плату, указанную в разделе 4 настоящего договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом и надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, состав и состояние которого указаны в приложении №1 к настоящему договору, предоставление коммунальных услуг собственнику и пользующимся его помещением(ями) в многоквартирном доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности, указанной в настоящем договоре.
- 2.2. Общая характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора:
год постройки многоквартирного дома 1954 г.
площадь жилых помещений – 1076 кв.м.
площадь нежилых помещений – 0 кв.м.
площадь земельного участка 2628,43 кв. м.
площадь помещений общего имущества – 1231,3 кв. м.
- 2.3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении №2 на 2021-2022 год действия договора управления. Условия и порядок изменения перечней на последующие годы регулируется пунктами 4.3. – 4.5. настоящего договора.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая компания обязана:

- 3.1.1. Продолжить управление многоквартирным домом с «01 марта 2022 г. и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации и в наибольшей выгоде в интересах собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.3 настоящего договора.
- 3.1.2. Оказывать собственнику услуги по управлению, содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в приложении № 2 к настоящему договору, а также предоставлять коммунальные услуги собственнику и пользующимся его помещением в этом многоквартирном доме лицам в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение).
Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг.
- 3.1.3. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества при наличии вины управляющей организации. В течение действия гарантийного срока, составляющего не менее одного календарного года на результаты отдельных видов работ по текущему ремонту общего имущества устранять за свой счет недостатки и дефекты выполненных работ. Недостаток и дефект считается выявленными, если управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.
- 3.1.4. Обеспечить диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать от собственника и пользующихся его помещением в многоквартирном доме лиц заявки, организовывать прием заявок в рабочее время по телефону 89510933305, а также аварийное обслуживание в нерабочее время и выходные дни по телефону: 89510933305, устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством и настоящим договором:
 - на общем имуществе многоквартирного дома за счет средств управляющей компании в счет платы по настоящему договору;
 - на имуществе собственника за счет средств собственника помещения (пользователя).Разместить на информационных стендах, в платежных документах телефоны аварийной и диспетчерской служб, принимающих заявки на устранение аварий круглосуточно.

документации и предоставляется к управлению многоквартирным домом, базы данных в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении № 2 к настоящему договору, вносить изменения в техническую документацию, отражающую состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию знакомить с содержанием указанных в настоящем пункте документов Председателя совета дома, а в случае отсутствия Председателя совета дома, комиссии, выбранной из числа граждан, являющимися собственниками помещений в многоквартирном доме.

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от собственника и лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме (далее – обращения), вести учет обращений и ответов, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные нормативными документами сроки, вести учет рассмотренных предложений (заявлений, жалоб). По письменному запросу (а также запроса, поступившего в электронном виде) о предоставлении информации, предусмотренной постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г., №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», такая информация предоставляется в течение 10 рабочих дней.

3.1.7. Информировать собственника и пользующихся его помещением в многоквартирном доме лиц путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома:

- о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг - не позднее, чем за 3 суток до начала перерыва;
- о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества в кратчайший срок после наступления события;
- о плановых ремонтных работах, работах выполняемых по графику – за 10 дней до начала выполнения работ;

3.1.8. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги на основании акта о предоставлении услуг ненадлежащего качества.

3.1.9. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных настоящим договором:

а) уведомить собственника и лиц, пользующихся его помещением (ями) в многоквартирном доме, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), исполнения;

б) в минимально возможный срок с момента обнаружения имеющиеся недостатки (при этом срок устранения недостатка не может превышать сроки исполнения работ, указанные в приложении №1 к настоящему договору).

3.1.10. Доставлять собственнику платежные документы в почтовые ящики (при наличии электронной почты – согласно электронному адресу почтового ящика), на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги, в срок до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. В случае изменения размера платы за жилое помещение и (или) тарифов на коммунальные услуги информировать в письменной форме собственника не позднее, чем за 10 рабочих дней до указанного выше срока предоставления платежных документов. Информирование собственников заключается в размещении объявлений (сообщений) на информационных стендах в помещениях общего пользования многоквартирного дома, в пунктах приема платежей, на информационных стойках в помещении управляющей организации и (или) на официальном сайте управляющей компании в сети Интернет или в средствах массовой информации, разместив соответствующее объявления в газете «Ульяновск сегодня».

3.1.11. По требованию собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеня).

3.1.12. По требованию собственника или лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме, выдавать справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы в течение десяти дней с момента обращения.

3.1.13. Не позднее 3 (трех) дней до проведения работ внутри помещения собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещением в многоквартирном доме, время доступа в помещение, а при невозможности согласования направить собственнику уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения на общедомовых инженерных сетях.

3.1.14. Осуществлять планирование работ по ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния в объеме и в сроки, в соответствии с решением общего собрания собственников, а при отсутствии такого решения согласовывать планирование работ с Советом многоквартирного дома. При необходимости направлять собственникам предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.15. Представлять собственникам ежегодный отчет о выполнении договора управления в течение трех месяцев, следующих за истекшим годом, а в последний год действия договора – не позднее, чем за два месяца до истечения срока его действия. При проведении общего собрания собственниками отчет представляется устно (собрания представителей - Совета дома) с занесением основных результатов выполнения договора в протокол собрания, а если такое собрание собственниками в указанный срок не проводится - в письменном виде, путем размещения на официальном сайте в сети Интернет www.reformagkh.ru. Форма отчета, подлежащая раскрытию, утв. приказом Министра России от 22 декабря 2014 года № 882/пр «Об утверждении форм раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами». Управляющая компания также должна раскрывать информацию в соответствии с требованиями стандарта раскрытия информации ПП №731 от 23.09.2010г.;

- план работ на срок не менее 1 года по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- меры по снижению расходов выполняемые на работы (услуги);
- периодичность и сроки осуществления работ по содержанию и ремонту общего имущества;
- сведения о выполнении (оказании) работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме: при наличии отклонения от плана работ указать причины, повлекшие такое отклонение;
- сведения о количестве случаев снижения платы за нарушение качества содержания и ремонта, а также коммунальных услуг за последний календарный год;
- сведения о соответствии качества оказанных услуг государственным и иным стандартам (при наличии таких стандартов);
- стоимость работ (услуг), оказываемых управляющей компанией с указанием описания каждой работы, периодичности выполнения, результата работы, гарантийной о срока (в случае если гарантия качества работ предусмотрена нормативно-правовыми актами);
- информацию о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы (в соответствии с Приложением 5).

При наличии письменных возражений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме в отношении отчета в целом или его отдельных положений, управляющая компания вносит изменения и уточнения в отчет, либо направляет обоснованный мотивированный ответ собственнику, с указанием о возможности ознакомления документов, подтверждающих отчет. При урегулировании разногласий, а также при отсутствии возражений собственников отчет считается утвержденным в течение 30-днев с момента его направления собственникам помещений и (или) их уполномоченному лицу.

3.1.16. Предоставлять по запросу собственника в течение 5 рабочих дней адрес указанного официального сайта и (или) наименования и реквизиты официальных печатных изданий, где размещена информация, связанная с выполнением обязательств управляющей компании по договору. В случае отсутствия указанной информации на официальном сайте, направлять документы в адрес потребителя посредством почтового отправления.

3.1.17. На основании обращения собственника или лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещению собственника. Оценка нанесения ущерба имуществу составляется в течение 10 рабочих дней с момента обращения.

3.1.18. Вести реестр всех собственников помещений в многоквартирном доме с указанием типа помещения (жилое/нежилое), площади помещений, количества проживающих граждан. При необходимости проводить выверку такого реестра.

3.1.19. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом при условии решения общего собрания собственников за дополнительную плату в размере, утвержденном общим собранием собственников, в том числе:

а) заключать и сопровождать договоры на право пользования общим имуществом в многоквартирном доме, при этом собранные средства расходуются в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

б) заключать договоры страхования объектов общего имущества в многоквартирном доме;

в) заключать энергосервисные договоры, вести учет мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;

3.1.20. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся собственника (передавать ее иным лицам, в том числе организациям), без письменного разрешения собственника. В целях обработки персональных данных граждан при исполнении настоящего договора применять порядок, установленный Приложением №6 к настоящему договору.

3.1.21. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников или по решению Совета дома, при возложении на него полномочий по принятию решений о целевых сборах.

3.1.22. Производить перерасчет объемов потребленных коммунальных ресурсов в связи с непредставлением или некачественным предоставлением и корректировать размер оплаты за содержание и ремонт в соответствии с выполненными работами.

3.1.23. Обеспечить возможность собственникам осуществлять контроль исполнения обязанностей управляющей компанией. В целях организации контроля определять лиц (Совет дома), уполномоченных собственниками осуществлять взаимодействие с управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом согласно Приложению №7 к настоящему договору.

3.1.24. При наличии решения общего собрания собственников помещений о выборе председателя Совета дома из числа собственников признать его, как представителя собственников многоквартирного дома.

3.1.25. Предоставлять по требованию Совета дома 1 раз в квартал, необходимую информацию по сбору и освоению денежных средств граждан, аренды нежилых помещений, от иной коммерческой деятельности, связанной с общедомовым имуществом многоквартирного дома, в том числе договоры подряда, договоры аренды, сметы на подрядные работы, калькуляции, а также информацию об установленных ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги, не позднее 10 – ти рабочих дней с даты обращения.

3.1.26. Ежемесячно оформлять акты выполненных работ, форма актов, оформляемых между лицами, уполномоченными на взаимодействие с управляющей компанией приведена в Приложении №7. Если в течение месяца, а также десятидневный срок со дня его окончания, в управляющую компанию не поступало актов о нарушении качества выполняемых работ (услуг) по содержанию и ремонту, а также нарушения качества коммунальных услуг и (или) превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании, то работы по исполнению договора управления, содержанию и ремонту общего имущества, предоставления коммунальных услуг считаются оказанными в полном объеме.

3.1.27. По окончании текущего и (или) капитального ремонта (при условии выполнения капитального ремонта управляющей компанией), конструктивных элементов многоквартирного дома акты выполненных работ оформлять с участием председателя совета дома.

3.1.28. Ограничить доступ к внутридомовой инженерной системе посторонних лиц, кроме обслуживающего персонала и председателя совета дома.

3.1.29. Принимать участие в приемке на учёт индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учёта.

3.1.30. Показания общедомового прибора учёта потребления электроэнергии снимать в сроки, определённые договором с поставщиком услуги, вести журнал учёта показаний общедомового прибора учёта электроэнергии, знакомить с журналом учёта председателя Совета дома в течении 1 рабочего дня с момента обращения.

3.1.31. Использование общего имущества дома с целью заключения договоров с третьими лицами, осуществлять только с согласия собственников. Предоставлять информацию по условиям, ранее заключённых договоров с третьими лицами, председателю совета дома в течение 1 рабочего дня с момента обращения. Знакомить с договорами, заключёнными с третьими лицами, выдавать копии договоров, если договоры заключены только в отношении дома по настоящему договору управления.

3.1.32. Средства, поступающие за аренду помещений и пользование общим имуществом (или его части) в многоквартирном доме на счёт управляющей компании, за вычетом установленных законодательством налогов и процентов, причитающихся управляющей организации, учитывать и включать на осуществление работ по согласованию с уполномоченным и лицами (Советом дома) на текущий ремонт или иные цели, определённые решением общего собрания собственников помещений.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему договору третьих лиц. Перечни работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются в соответствии с видами работ и услуг, входящих в размер платы за содержание и ремонт помещений.

3.2.2. Проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний прибора учёта.

3.2.3. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой. Требовать внесения платы от собственника с учётом прав и обязанностей, возникающих из отношений социального найма.

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

3.2.6. Осуществлять контроль за целевым использованием помещений и принимать в соответствии с законодательством меры в случае использования помещений не по назначению.

3.2.7. Распоряжаться общим имуществом в многоквартирном доме по согласованию с советом многоквартирного дома: сдача в аренду нежилых помещений; размещение оборудования, предоставление коммунальных устройств (подвальные желоба, вертикальные каналы в слаботочных сетях, отсеках поэтажных электрощитов) для размещения инженерных сетей; проведение работ и прочие цели, с последующим использованием денежных средств на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также на иные цели, определяемые собственниками помещений.

3.2.9. 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 инициативой проведения общего собрания собственников. Информация о дате, повестке, месте и времени проведения собраний размещаются на информационных стендах в подвале многоквартирного дома.

3.2.11. За дополнительную плату оказывать услуги и производить работы, не предусмотренные настоящим договором, в том числе привлекать третьих лиц для обслуживания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме с включением размера платы в платежный документ отдельной строкой.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить без согласования с управляющей компанией никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более 8 кВт), дополнительные секции приборов отопления;

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

е) 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;

ж) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в будние дни с 22.00 час до 8.00 час; в выходные дни с 22 час. до 10 час., тихий час с 13 час. до 15 час., если иные часы не установлены общим собранием Собственников помещений.

3.3.4. Предоставлять управляющей компании 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, а также об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и планируемых режимов работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств (газо-, водо- и электроснабжения и других датских), необходимых для определения объемов потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты расчетным путем.

3.3.5. Предоставлять показания индивидуальных приборов учета не позднее 25 числа текущего месяца.

3.3.6. Обеспечить доступ представителей управляющей компании 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 компанией время, а работников аварийных служб - в любое время суток.

3.3.7. Сообщать управляющей компании о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.8. Своевременно производить ремонт, поверку или замену индивидуальных приборов учета (ИПУ). В случае неисправностей ИПУ немедленно информировать управляющую компанию.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;

- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг управляющей компанией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору (если это не является нарушением техники безопасности);

- знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

3.4.2. 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы:

а) за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

б) за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4.4. Требовать от управляющей компании возмещения убытков, причисленных собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения управляющей компанией своих обязанностей по настоящему договору, а также в случае, если действие или бездействие управляющей компании принесло ущерб помещению(ям) или общему имуществу собственников.

3.4.5. Получать информацию об организациях (название, адрес местонахождения), осуществляющих обслуживание и ремонт помещений, а также общего имущества многоквартирного дома; об организациях-поставщиках коммунальных услуг; сведения о часах и порядке приема Собственников директором и специалистами управляющей компании.

3.4.6. Заключать с управляющей компанией соглашения о погашении задолженности за жилищно-коммунальные услуги с учетом оплаты за текущий месяц с приостановлением начисления пени на период действия Соглашения. Заключать Соглашение о рассрочке оплаты услуг по оборудованию многоквартирного дома общедомовыми приборами учета.

4. Цена договора, размер платы за содержание, ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена договора (комплекса услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, которые обязан оплатить потребитель услуг (далее - плательщик) 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 Приложением №2 договора управления, и стоимости коммунальных услуг и тарифами на коммунальные ресурсы, утвержденными в порядке, установленном законодательством РФ.

4.2. Управляющая компания организует долевой учет собранных денежных средств по целевому назначению:

- а) содержание общего имущества многоквартирного дома;
- б) текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- в) коммунальные услуги (отопление, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение);
- г) капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- д) возмездное пользование общим имуществом в многоквартирном доме;
- е) иные цели, определенные общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается соразмерно доле собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме от стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в приложении № 2 к настоящему договору, которая на момент заключения составляет: 24 рубля 83 копейки в месяц за 1 кв. метр общей площади, срок действия указанной платы до 28.02.2023г.

4.4. Управляющая компания за 60 дней до окончания каждого календарного года вносит предложения по изменению перечней: указанных в приложении № 2 к настоящему договору, а также стоимости услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Указанные перечни после их утверждения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме является основой для определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Собственники помещений не позднее, чем за 15 календарных дней до наступления предстоящего календарного года обязаны принять на общем собрании решение об определении размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на последующий год.

4.5. Если Собственники помещений за 15 календарных дней до предстоящего года не приняли на общем собрании собственников помещений решение о размере платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на последующий год, то размер платы за услуги и работы определяется как произведение размера платы за услуги и работы по управлению и содержанию общего имущества в многоквартирном доме за предыдущий год и индекса к планово-договорной стоимости работ, в размере ставки инфляции, определяемой уполномоченным органом государственной власти, пропорционально по видам предоставляемых услуг и работ в соответствии с Приложением №2 к настоящему договору.

Размер платы на текущий ремонт общего имущества определяется в соответствии с планом управляющей организации на предстоящий календарный год, составленном на основании актов ежегодных осмотров, по согласованию с Советом дома. При формировании плана работ по текущему ремонту на предстоящий год, Совет дома руководствуется кроме актов общих осмотров дома, также перечнем мероприятий по энергосбережению, в случае его утверждения решением общего собрания собственников помещений.

Размер платы и перечень работ на текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме может определяться на период более одного календарного года, если собственниками или уполномоченными лицами (Советом дома) утверждена производственная программа выполнения текущего ремонта на длительный срок. В случае если производственная программа текущего ремонта не утверждена, и собственники на общем собрании не приняли перечень работ по текущему ремонту на последующий год (годы), то размер платы на текущий ремонт принимается с учетом указанного в договоре индекса к планово-договорной стоимости работ, услуг. Управляющая организация имеет право ежегодно повышать размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения не менее, чем на величину роста потребительских цен в РФ на ЖКУ, в следующих случаях:

- если на общем собрании собственников помещений МКД не был утвержден размер платы за жилое/нежилое помещение с учетом предложений Управляющей компании и утвержденного перечня, объема услуг и работ;- если размер платы за жилое/нежилое помещение был утвержден без учета предложений Управляющей компании и утвержденного перечня, объема услуг и работ и в этом случае размер платы за жилое/нежилое помещение собственниками помещений считается не утвержденным;

- если общее собрание собственников помещений не состоялось в связи с отсутствием кворума для принятий решений.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством (тарифы, действующие на момент подписания договора, приведены в приложении №5 к настоящему договору). В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта.

Объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды. Норматив потребления соответствующего вида коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, устанавливается в соответствии с Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг.

коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее исполнению»;

4.8. Плательщик вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги через платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему денежных средств физических лиц (ООО «РИЦ», ОАО «Сбербанк России», платежные терминалы).

Ответственность за последствия внесения платы самостоятельно плательщиком за жилое помещение и коммунальные услуги на счет, не принадлежащий управляющей компании, несет плательщик. В случае изменения банковского счета управляющей компании, на который плательщик обязан вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, управляющая компания обязана направить плательщику письменное сообщение об изменении банковского счета в платежном документе, согласно пункту 4.7 настоящего договора. Ответственность за последствия ненадлежащего уведомления плательщика об изменении банковского счета несет управляющая компания.

4.9. Не использование помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и платы за отопление.

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

4.11. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника на основании решения общего собрания о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, принятого с учетом предложений управляющей компании: о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения кредитных средств и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.12. Виды работ по капитальному ремонту определены региональной программой и оплачиваются за счет взносов на капитальный ремонт. В случае принятия собственниками помещений решения о выполнении работ, не включенных в региональную программу, собственники вносят дополнительные взносы на капитальный ремонт управляющей компании.

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

4.14. В случае принятия решения собственниками помещений о способе накопления на специальном счете, открытого на имя управляющей компании, последняя в интересах собственников принимает обязательства по заключению дополнительного соглашения с платежным агентом на приём целевых взносов на капитальный ремонт, включению платы за капитальный ремонт в платежный документ, а также обязательства по взысканию задолженности указанных взносов.

4.15. Собственники в рамках настоящего договора уполномочивают Управляющую компанию истребовать неосвоенные денежные средства на текущий ремонт МКД с предыдущей Управляющей компании ООО «Сервис-Групп».

5. Осуществление контроля за выполнением обязательств по договору управления и ответственность сторон

5.1. Контроль выполнения управляющей компанией ее обязательств по настоящему договору осуществляется членами Совета многоквартирного дома, выбранными на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, путем:

- получения от управляющей компании информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

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

- составления актов о нарушении условий договора;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям для административного воздействия; обращения в другие инстанции, согласно законодательству.

5.2. Порядок установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества определяется в соответствии с положениями Правил предоставления коммунальных услуг №354 с учётом положений настоящего договора:

- для установления факта оказания услуги ненадлежащего качества Собственники приглашают управляющую компанию на комиссионную проверку путем письменного извещения с указанием даты и места проведения проверки. Собственники также вправе приглашать представителей отраслевого органа местного самоуправления;

- при отсутствии в комиссионной проверке представителя управляющей компании, отказе представителя от подписания им акта о её проведении и результатах, данные сведения заносятся в акт комиссионной проверки. При этом акт считается надлежаще составленным;

- в случае наличия разногласий между сторонами по результатам проверки каждая из сторон вправе занести в акт комиссионной проверки свои возражения;

- при проведении комиссионной проверки стороны вправе производить фото и/или видеосъемку объекта и хода проведения проверки;

- возникшие в ходе комиссионной проверки разногласия стороны урегулируют путем письменных и устных переговоров.

5.3. Контроль за поставкой коммунальных ресурсов надлежащего качества на границах эксплуатационной ответственности производится управляющей компанией по договорам с ресурсоснабжающими организациями.

5.5. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

5.6. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, управляющая компания обязана уплатить собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных или некачественно предоставленных услуг за каждый день нарушения, в случае если нарушение качества коммунальных услуг возникло в следствие действий управляющей компании.

5.7. В случае:

а) невыполнения работ или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества управляющая компания обязана уплатить собственнику (по соглашению сторон) неустойку в размере 3 процентов от стоимости соответствующих работ;

б) невыполнения аварийных работ в установленные сроки, управляющая компания обязана уплатить собственнику неустойку в размере 0,03 процента от стоимости соответствующих работ, за каждый час превышения сроков, установленных действующим законодательством;

в) переноса работ по текущему ремонту общего имущества на срок более чем 30 дней без согласия собственников помещений в многоквартирном доме управляющая компания обязана возместить (уменьшить стоимость работ) в размере 5 процентов от стоимости определенной сметным расчетом или на основании акта выполненных работ.

5.8. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги платящий обязан уплатить управляющей компании пени, в размере, установленном нормативно-правовыми актами в сфере регулирования отношений между исполнителями и потребителями жилищно-коммунальных услуг.

5.9. В случае несанкционированного подключения к внутридомовой инженерной системе, потребления коммунальных услуг с нарушением порядка учета коммунальных ресурсов, выразившиеся во вмешательстве в работу соответствующего индивидуального прибора учета, а также при безучетном потреблении коммунальных ресурсов лицами незарегистрированными (не заявленными, как проживающими в целях оплаты коммунальных услуг) виновная сторона обязана уплатить стоимость объема коммунального ресурса определенного исходя из норматива потребления и тарифа действующего на день выявления за весь период, в который такое нарушение имело место, а при невозможности определения такого периода за последние шесть месяцев до дня обнаружения.

5.10. При выявлении управляющей компанией фактов, перечисленных в 5.9 виновная сторона обязана уплатить на специальный счет собственников неустойку в размере 5 процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу.

6. Особые условия

6.1. Если после заключения настоящего договора в законодательном порядке будут приняты какие-либо нормативные акты, уступающие или иные, чем предусмотренные договором права и обязанности Сторон, положения настоящего договора, действуют в соответствии и на условиях данных нормативных актов.

6.2. В случае необходимости проведения не предусмотренных в договоре перечне работ по текущему ремонту, невыполнение которых может повлечь 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 компания доводит информацию о необходимости проведения данных работ до сведения собственника путем размещения в местах общего пользования жилого дома, а также направляется в письменном виде Председателю Совета дома.

6.3. Информационные уведомления (объявления) собственникам помещений в многоквартирном доме, предусмотренные настоящим договором, могут размещаться в общедоступных местах, в подъездах многоквартирного дома, на Интернет-сайте управляющей компании, при этом собственники считаются надлежащим образом оповещенными.

6.4. 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:

-управляющая компания вправе обжаловать в суд решение собственников, принятое на общем собрании собственников, в случае, если принятое решение собственников в многоквартирном доме касается надлежащего исполнения управляющей компанией условий настоящего договора.

-собственники вправе обжаловать в суд действия (бездействия) управляющей компании, если такие действия касаются ненадлежащего исполнения условий настоящего договора.

7. Форс-мажор

7.1. Управляющая компания, не исполняющая или ненадлежащим образом исполняющая обязательства в соответствии с настоящим договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствия в управляющей компании необходимых денежных средств.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (двух) месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению этих обязательств.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий договор считается заключенным на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, со дня его подписания более 50% (пятидесяти) процентов плюс один голосов (кв.м.) собственниками помещений в многоквартирном доме.

8.2. Договор заключен на 1 (один) год.

8.3. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном законодательством и положениями настоящего договора. Изменение настоящего договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему договору.

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

а) вправе потребовать от собственника возмещения расходов, понесенных управляющей компанией в связи с исполнением обязательств по настоящему договору, понесенных до момента расторжения настоящего договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на управляющей компании. При этом обязательства собственника по настоящему договору считаются исполненными с момента возмещения указанных расходов;

б) обязана за 30 дней до прекращения действия договора передать техническую документацию, указанную в приложении N 3 к настоящему договору, и иные связанные с управлением документа вновь выбранной управляющей компании, товариществу собственников жилья, либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления, при этом сведения о таком собственнике размещаются управляющей компанией на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

8.5. В случае истечения срока действия или досрочного расторжения настоящего договора управляющая компания обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе с участием представителей вновь выбранной управляющей компании, созданного товарищества собственников жилья, а в случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа непосредственного управления - собственника, определенных

8.6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

8.7. Срок для подачи заявления сторонами о прекращении договора по истечении срока его действия составляет 35 календарных дней до момента прекращения договора. Требование о расторжении договора может быть направлено заинтересованной стороной в суд только после получения отказа другой стороны, либо отсутствия ответа в срок, указанный в предложении, а при отсутствии такого срока в 30-дневный срок.

8.8. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между управляющей компанией и собственником.

8.9. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

8.10. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора. Экземпляр договора, находящийся у управляющей компании, содержит реестр собственников, заключивших настоящий договор (раздел 9). Договор составлен на 20 страницах (за исключением реестра собственников, раздел №9).

№ 1. Состав общего имущества многоквартирного дома. Границы эксплуатационной ответственности.

№ 2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

№ 3. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом.

№ 4. Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества в многоквартирном доме.

№ 5. Тарифы на коммунальные услуги и нормативы предоставления коммунальных услуг.

№ 6. Порядок обработки персональных данных граждан.

№ 7. Порядок взаимодействия уполномоченных лиц (Совет дома) с управляющей компанией по вопросам управления многоквартирным домом.

9. Реквизиты Сторон

Управляющая организация: ООО «Управляющая Компания Симбирит»
 432026, г. Ульяновск, ул. Октябрьская, дом 22 стр. 26 офис 4А ИНН/КПП 7327090870/732701001 ОГРН 1197325006328 р/с
 40702810823700009031 Приволжский филиал ПАО РОСБАНК, БИК 042202747, №с 30101810400000000747
 Тел./факс: 89510933305 тел. круглосуточной АДС: 89510988830

Директор  А.Н. Ермолаев

М.П.



Приложение к разделу №9 «Реквизиты сторон»

в части реестра собственников, заключивших договор управления МКД 7 ул. Полбина

Собственник (и):

ФИО / дата рождения	Паспортные данные	Адрес регистрации	Телефон /электронный адрес*	Подпись
Чернов Николай Николаевич	№73 06 526 092 Вид: 21.08.2007	г.Ульяновск, улица Полбина д.7, кв.17	7-95-10 96-70-33 с nno014@gmc.ul.com	
Корольков Максим Анатольевич	7308 518 280 15.08.03	г.Ульяновск, улица Полбина, д.7, кв.12	89776237375 bikdmax@yandex.ru	

Приложение № 1
к договору управления многоквартирным домом

Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу:

г. Ульяновск, ул. Полбина, д.7

№ п/п	Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
1. Помещения общего пользования			

1.	Межквартирные лестничные площадки		
2.	Технические подвалы		Элеваторный узел во 2-ом подъезде
3.	Крыши	Скатная	Шифер
2. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома			
4.	Фундаменты		Бутовый камень
5.	Стены и перегородки внутри подъездов		Кирпич
6.	Наружные несущие стены и перегородки		Кирпич
7.	Плиты перекрытий		Деревянные
3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома			
8.	Двери	2 входные, 2 тамбурные	
9.	Окна	2 окна	дерево
10.	Льчки, лалы, закрываемые проёмы		Дерево с металлической обшивкой
4. Механическое, электрическое, санитарно – техническое и иное оборудование			
11.	Вентиляция	поквартирная	естественная
12.	Сети электроснабжения		220 В
13.	Вводные шкафы	В каждом подъезде	Металл
14.	Электрические ВРУ		
15.	Этажные щитки и шкафы	имеются	
16.	Светильники	Электролампочки	220 В
17.	Сети теплоснабжения	С нижним розливом	Розлив - металлический
18.	Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	имеются	На чердаке, в элеваторном узле, в подполье
19.	Элеваторные узлы	имеется	Во втором подъезде
20.	Радиаторы (обогревающие элементы), расположенные в МОП	имеются	По 2 в каждом подъезде
21.	Трубопроводы холодной воды	имеются	Полипропилен, металл
22.	Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	имеются	В подполье, недоступные
23.	Общедомовые приборы учёта	имеется	1 шт. электрической энергии
24.	Трубопроводы канализации	имеются	Чугун
25.	Указатели улицы № дома на фасаде дома	нет	
26.	Доски объявлений	нет	
27.	Указатели №№ квартир у подъездов	нет	
5. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома			
28.	Общая площадь	2628,43 кв.м	
27.	Элементы		

Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Ульяновск, ул. Полбина, д.7

Наименование работы (услуги)	Размер платы на 1 кв.м	Периодичность (сроки) выполнения
Содержание оборудования и систем инженерно-технического обеспечения	1	
осмотры общего имущества (в том числе: текущие, сезонные, внеочередные)		сезонные 2 раза в год (весной и осенью), другие при необходимости по Заявке
очистка кровли (в том числе в зоне ендовых) от мусора и грязи, препятствующих стоку дождевых вод		2 раза в год
очистка кровли (в том числе в зоне ендовых) от скопления снега и наледи препятствующих стоку талых вод в зимне-весенний период		2 раза в зимне-весенний период
мелкий ремонт покрытия кровли и козырьков над подъездами, примыканий и устранение протечек при площади ремонта менее 1 кв.м.		по мере необходимости
установка таблички номера дома, нанести нумерацию квартир на подъездах		
Содержание оборудования и систем инженерно-технического обеспечения	4,50	
Обслуживание системы отопления		
осмотр системы центрального отопления, проверка состояния трубопровода, отопительных приборов, регулировочной и запорной арматуры		2 раза в год
удаление воздуха из системы отопления		в течение рабочей смены
консервация элеваторного узла		1 раз в год
промывка системы отопления		1 раз в год
подключение компрессора к сети		1 раз в год
гидравлические испытания (опрессовка) системы отопления		1 раз в год
проверка состояния креплений, подвесок и прокладок, для магистрального трубопровода на чердаке и в элеваторном узле		2 раза в год
восстановление теплоизоляции до 1м		по мере необходимости
регулировка и наладка системы отопления		1 раз в год
набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках		1 раз в год
смена прокладок, устранение не плотностей и течи запорной арматуры		по мере необходимости
обеспечение бесперебойного функционирования системы отопления (достижение нормативной температуры)		в течение рабочей смены
контроль параметров давления, температуры и расхода теплоносителя		1 раз в 2 недели
замер температуры воздуха в жилых помещениях		в течение 4 часов с момента поступления заявки
Обслуживание системы водоснабжения, водоотведения	1	
прочистка канализационного лежачка		по мере необходимости
прочистка кухонного стояка (гидродинамическим методом)		по мере необходимости
Обслуживание системы электроснабжения		
ППР электрощитовых		по графику
мелкий ремонт эл.проводки, изоляции в местах общего пользования до 1 м		по мере необходимости
Обслуживание общедомового прибора учета электроэнергии	0,48	1 раз в месяц
выезд на объект		1 раз в месяц
определение соответствия условий эксплуатации средств измерения, приборов, узлов и деталей, входящих в состав общедомовых приборов учета		1 раз в месяц
визуальный осмотр с целью выявления механических повреждений, наличия и целостности пломб		1 раз в месяц
проверка надежности соединений		1 раз в месяц
проверка работоспособности узла учета		1 раз в месяц
снятие показаний и их запись в журнал		1 раз в месяц

составление акта учета потребления ресурсов		1 раз в месяц
предварительный анализ измерений, анализ ошибок		1 раз в месяц
анализ показаний средств измерения, составление отчетов		1 раз в месяц
сдача отчетов в ресурсоснабжающие организации		1 раз в месяц
проверка общедомовых приборов учета		по истечении межповерочного интервала
мелкий ремонт приборов учета		по необходимости
Обслуживание дымовентиляционных каналов (ДВК)	0,56	
определение работоспособности ДВК		по графику
устранение засоров в каналах		по мере необходимости
Обслуживание вводного и внутреннего газопроводов (ВДГО)	0,25	
осмотр спец. предприятием		1 раз в года
Проведение установленных электроизмерений и испытаний электрооборудования и сетей мест общего пользования	0,07	1 раз в 3 года
осмотр спец. предприятием		1 раз в год
Содержание иного общего имущества		
Уборка придомовой территории (Ручная)	3	
Механизированная уборка	1	
Летний период		
-подметание территории		
с усовершенствованным покрытием		
2 класс		2 раза в неделю
уборка газонов		
от сучьев, листьев, мусора		2 раза в год
от случайного мусора		2 раза в неделю
Зимний период		
-подметание, сдвигка снега до 2-х см		
2 класс в дни снегопада		
2 класс во время снегопада		
уборка отмосток по периметру здания		1 раз в месяц
подметание территории с покрытием в дни без снегопада		3 раза в неделю
-посыпка наледи песком или смесью		по мере необходимости
-механизированная уборка машинами		По мере необходимости
погрузка мусора для транспортировки		1 раз в неделю
очистка территории от наледи		3 раза в неделю
очистка площадок перед входом в подъезд		По заявке, при необходимости
Дератизация и дезинфекция мест общего пользования	0,15	
Аварийно-диспетчерское обслуживание	1,1	ПОСТОЯННО
Услуги по начислению и сбору платежей населения, в том числе регистрационный учет	1,72	постоянно
Управление многоквартирным домом	2	постоянно
ИТОГО работ по содержанию	16,83	
Текущий ремонт	8	
ВСЕГО размер платы руб./кв.м.	24,83	

Неизрасходованные денежные средства «механическая уборка» переносить на текущий ремонт МКД.

Указанный перечень работ и услуг установлен на первый год действия настоящего договора управления, подлежит ежегодному уточнению в соответствии с пп. 4.4, 4.5 договора.

На дату заключения договора управления подлежат уточнению сведения о сетях связи и интернет, которые уже размещены на общем имуществе в многоквартирном доме №7 ул. Полбина. Собственники помещений, при заключении договора на управление, уполномочивают управляющую организацию для перезаключения договоров с интернет-провайдерами и организациями, на балансе которых учитываются сети связи, размещаемые на общем имуществе в многоквартирном доме на условиях для собственников.

с учетом изложенного, доходы от использования общего имущества подлежат отдельному учету и должны быть отражены в отчете управляющей организации о выполнении договора управления за предшествующий календарный год с указанием поступивших денежных средств, за вычетом причитающихся налогов и сборов, а в случае направления их – с указанием целевого расхода и объема выполнения работ.

- 

Приложение № 3

к договору управления многоквартирным домом

Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ульяновск, ул. Полбина, д.7

№ п/п	Наименование документа	Место и сроки хранения
I. Техническая документация на Многоквартирный дом		
1.	Документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества	
2	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным законодательством Российской Федерации требованиям: -инженерных коммуникаций -коллективных (общедомовых) приборов учета - электрического оборудования - санитарно-технического оборудования - конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других частей общего имущества)	
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы		
3	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями	
4	Акты установки и приемки в эксплуатацию общедомовых приборов учета: - электрической энергии - ХВС, тепловой энергии	
5	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг	
6	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы: - договоры подряда; - журналы аварийных заявок; - журналы учета показаний общедомовых приборов учета	

Приложение № 4

к договору управления многоквартирным домом

Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Ульяновск, ул. Полбина, д.7

№пп	Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки
I. Аварийные работы		
1	Протечки в отдельных местах крыши (кровли)	Не более 1 суток
2	Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых	Не более 1 суток

	инженерных систем отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	
3	Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	Немедленно
4	Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих многоквартирный, отключение системы питания многоквартирного дома или силового электрооборудования	В течение времени, необходимого для прибытия персонала, но не более 2 ч.
5	Неисправности в вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более 3 часов
6	Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	Не более 3 часов
7	Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Немедленно
8	Неисправности пожарной сигнализации и средств тушения в многоквартирных домах	Немедленно
II. Прочие непредвиденные работы		
9	Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений	Не более 5 суток
10	Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
11	Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий и других архитектурных элементов, установленных на фасадах, со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
12	Неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжениях их с печами	Не более 3 суток
13	Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек в помещениях общего пользования: а) в зимнее время б) в летнее время	Не более 1 суток Не более 3 суток
14	Неисправности дверных запорных устройств (входные двери в подъездах)	Не более 1 суток
15	Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее её обрушением	Не более 5 суток (с немедленным принятием мер)
16	Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования	Не более 3 суток
17	Неисправности систем автомат управления внутридомовыми инженерными системами	Не более 5 суток
18	Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	Не более 3 суток
19	Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровью граждан	Не более 1 суток (с немедленным принятием мер безопасности)

Приложение № 5
к договору управления многоквартирным домом

Тарифы на коммунальные услуги, поставщики услуг

Наименование коммунальной услуги, поставщик	Единица измерения	Тариф, действующий на дату 01.01.2016г.	Реквизиты нормативного правового акта, устанавливающего тариф
---------------------------------------------	-------------------	-----------------------------------------	---------------------------------------------------------------

Водоотведение, УМУП «Ульяновско, доканал»	руб./ куб. м		
Теплоснабжение, ПАО «Т Плюс»	руб./ Гкал		
Электроснабжение, ОАО Ульяновск энерго»	руб./ кВт		

Нормативы потребления коммунальных услуг в жилых помещениях

Наименование норматива потребления коммунальной услуги	Единица измерения	Значение норматива потребления, без учёта повышающих коэффициентов	Реквизиты нормативного правового акта, устанавливающего норматив
Норматив потребления на холодную воду	куб. м на 1 чел.		
Норматив потребления на водоотведение	куб. м на 1 чел.		
Норматив потребления на электрическую энергию	кВт. час в месяц на 1 чел.		

При наличии технической возможности установки индивидуальных приборов учета, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 17.12.2014г. №1380 "О вопросах установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг" к указанным нормативам потребления подлежат применению повышающие коэффициенты: с 01.01.2016 по 30.06.2016 коэффициент - 1,4; с 01.07.2016 по 31.12.2016 коэффициент - 1,5; с 01.01.2017 - 1,6.

Норматив потребления электрической энергии

	1 человек	2 человека	3 человека	4 человека	более 4 человек
Многоквартирные дома, оборудованные в установленном порядке стационарными электроплитами для приготовления пищи и не оборудованные электроотопительными и электронагревательными установками для целей горячего водоснабжения					
С 1 января 20__ г. по 30 июня 20__ г.					
Одну комнату					
Две комнаты					
Три комнаты					
Четыре и более комнат					
С 1 июля 20__ г. по 31 декабря 20__ г.					
Одну комнату					
Две комнаты					
Три комнаты					
Четыре и более комнат					

Нормативы потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, на кв. метр общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

Наименование норматива потребления коммунальной услуги на ОДН	Единица измерения	Значение норматива коммунальных услуг на ОДН	Реквизиты нормативного правового акта, устанавливающего норматив
Норматив потребления на электрическую энергию	кВт. час в месяц на 1 кв. м.		
Норматив потребления на холодную воду	куб. м на 1 кв. м.		

В случае установления тарифов и нормативов на коммунальные услуги нормативно-правовыми актами, изменения в договор управления не вносятся. Подлежат применению тарифы и нормативы, установленные в порядке, определенном Законодательством РФ с момента вступления в действие нормативно-правового акта. При этом управляющая компания уведомляет собственников об изменениях тарифов и нормативов путем опубликования на официальном сайте _____, а также в соответствующем разделе платежного документа, направляемого собственникам помещений.

Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения договора

1. Цель обработки персональных данных граждан:

Целями обработки персональных данных являются исполнение управляющей компанией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении граждан- нанимателей и собственников помещений и связанные с:

- расчетами и начислениями платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги и иные услуги, оказываемые по Договору;
- подготовкой и доставкой таким потребителям платежных документов;
- приемом таких потребителей при их обращении для проведения проверки правильности начисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
- ведением досудебной (в дальнейшем также при рассмотрении дела судом) работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также со взысканием задолженности с потребителей.

2. Операторы по обработке персональных данных:

Операторами по обработке персональных данных граждан для целей исполнения договора являются: Управляющая компания и ее представители, а также операторы по приему денежных средств граждан и их представители. Представитель управляющей компании, организации-агента осуществляет обработку персональных данных граждан по поручению Управляющей компании при получении ею согласия граждан- субъектов персональных данных.

3. Порядок получения согласия граждан- субъектов персональных данных на обработку их персональных данных Представителем Управляющей организации:

Согласие на обработку персональных данных на условиях, указанных в настоящем Приложении, считается полученным Управляющей компанией с момента выставления потребителю (субъекту персональных данных) первого платежного документа для внесения платы по Договору. В случае несогласия субъекта персональных данных с передачей таких данных, субъект персональных данных направляет в Управляющую компанию в письменной форме обращение, выражающее несогласие на обработку его персональных данных. В случае получения указанного обращения, Управляющая организация обеспечивает обезличивание персональных данных такого субъекта персональных данных для целей их дальнейшей обработки Управляющей компанией/лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей компанией.

4. Перечень персональных данных (далее-данных), обработка которых осуществляется в целях, указанных в п. 1 настоящего Приложения к Договору:

- 1) Фамилия, Имя, Отчество граждан и родственные отношения;
- 2) Адрес места жительства (по месту регистрации и фактическому месту проживания);
- 3) Площадь принадлежащего помещения;
- 4) основание владения помещением (собственник/наниматель/арендатор);
- 5) паспортные данные собственников помещений (серия и номер документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе);

5. Перечень действий с персональными данными, указанными в п. 4 настоящего Приложения к Договору:

- 1) сбор и накопление данных;
- 2) уточнение (обновление, изменение) данных;
- 3) хранение данных;
- 4) обезличивание данных;
- 5) использование данных для целей исполнения Договора;
- 6) уничтожение данных;
- 7) передача данных контролирующим и надзорным органам, Представителю Управляющей компании, при наличии задолженности по внесению платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные услуги многоквартирного дома, ресурсоснабжающим организациям.

6. Общее описание используемых способов обработки персональных данных:

- с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях.

7. Дополнительные условия:

Согласие субъекта персональных данных на обработку его персональных данных действительно в течение всего срока действия настоящего Договора, а также имеет силу в течение 3-х лет после его расторжения (в течение срока давности). В случае необходимости привлечения третьих лиц для выполнения предусмотренной Договором обязанности Управляющей компании по осуществлению деятельности по приему платежей от физических лиц и ведению операций по расчетам за оказанные услуги, в случае принятия собственниками помещений решения о внесении платы за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям; в случае уступки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации или иных лиц прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги, Управляющая компания вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям и иным лицам персональные данные субъектов персональных данных, указанные в п. 4 настоящего Приложения, для целей их обработки, указанных в п. 1 настоящего Приложения, способами, указанными в п. 6 настоящего Приложения.

Порядок взаимодействия уполномоченных лиц (Совет дома, Председатель совета дома) с управляющей компанией по вопросам управления многоквартирным домом №7 ул. Полбина

Понятия, применяемые в приложении

Собственник помещения (далее - собственник) — гражданин или юридическое лицо, имеющий в собственности помещение в доме.

Управление домом - деятельность по оказанию в течение согласованного срока за плату услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлению коммунальных услуг собственнику помещения и пользующимся помещениями в доме лицам.

Председатель МКД — избирается из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений на срок действия полномочий Совета многоквартирного дома.

Представитель управляющей компании — лицо (лица), уполномоченное на взаимодействие с собственниками помещений, Советом дома, Председателем Совета дома по вопросам управления, содержания и ремонта, предоставления коммунальных услуг, иным вопросам.

Настоящее приложение к договору содержит основные принципы взаимодействия уполномоченных лиц между собственниками и управляющей компанией по вопросам управления многоквартирным домом. Уполномоченные лица действуют в соответствии с ЖК РФ исключительно в интересах собственников по содержанию и ремонту общего имущества МКД, предоставлению коммунальных услуг

1. В соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений дома №7 ул. Полбина от 22.02.2022 г. Собственники уполномочивают Совет многоквартирного дома для целей исполнения функций, указанных в настоящем Приложении к Договору и в тексте Договора.
2. Члены Совета многоквартирного дома в целях осуществления взаимодействия с Управляющей компанией по управлению многоквартирным домом принимают на себя осуществление следующих функций:
 - при обнаружении неисправностей общего имущества или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в МКД, немедленно сообщать о неисправности в обслуживающую организацию (89510988830), а в нерабочее время - в аварийную службу управляющей компании (89510933305);
 - по приглашению управляющей компании или уполномоченного им лица присутствовать при подписании необходимых актов в следующих случаях: при осмотрах общедомового имущества, зачисления журналов учета показаний общедомовых приборов учета, составлении плана текущего ремонта, подготовки документации для проведения капитального ремонта;
 - рассматривать предложения управляющей компании и при необходимости принимать решения по вопросам содержания и ремонта дома, включая изменение размеров платежей за жилищно-коммунальные услуги;
 - осуществлять контроль за деятельностью управляющей компании, а именно: проверять сведения и документы (договоры, расчеты и пр.) имеющие отношение к исполнению настоящего договора; проводить проверки фактических объемов и качества работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества; результатов реагирования на жалобы и заявления потребителей; степени оперативности и качества устранения аварий и неисправностей в доме.
3. В случае отсутствия Председателя Совета МКД, его болезни, при иных обстоятельствах препятствующих исполнению им своих обязанностей, Председатель Совета МКД в срок, не позднее, чем за 2 рабочих дня предоставляет в управляющую компанию сведения (ФИО, № квартиры, контактный телефон) о лице, которое принимает на себя выполнение его функций.
4. В целях оперативного взаимодействия между Советом дома, собственниками помещений и управляющей компанией управляющая компания определяет представителей:
 - по вопросам, связанным с исполнением договора управления, внесением изменений в договор управления, а также определением порядка финансирования работ по договору является руководителем управляющей компании – Ермолаев Анатолий Николаевич. Осуществляет личный прием граждан, Председателя Совета дома и уполномоченных лиц по четвергам 14-00 до 16-00 (предварительное согласование обязательно);
 - по расчетам по договору управления - главный бухгалтер. Прием граждан - каждый вторник с 8-00 до 11-00 (предварительное согласование обязательно). При проведении заседаний Совета дома - в заранее согласованное время;
 - по проведению общих очередных и внеочередных собраний собственников – Адамова Елена Викторовна;
 - по вопросам взыскания задолженности, заключения соглашений по оплате за жилищно-коммунальные услуги – Адамова Елена Викторовна.
6. Согласно протоколу собственников помещений дома №7 ул. Полбина определен список лиц, уполномоченных собственниками на взаимодействие с управляющей компанией:

Уполномоченные лица (Совет дома):

Фамилия, имя, отчество	Собственник жилого помещения / квартиры
Чернов Николай Николаевич	Кв.17
Корольков Максим Анатольевич	Кв.12

7. В целях контроля выполненных работ по текущему ремонту общего имущества, находящегося в местах общего пользования управляющая компания подписывает акты выполненных работ с участием Совета МКД по прилагаемой форме.

АКТ № _____

приемки обязательных услуг и (или) выполненных работ по содержанию
и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

г. _____ 2011 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
_____ именуемые в дальнейшем

Заказчик, в лице _____
включенного собственником квартиры № _____ находящейся в данном многоквартирном доме,
действующего на основании решения общего собрания собственников (протокол от _____
№ _____) с одной стороны, ООО «_____», именуемое в дальнейшем
Исполнитель, в лице _____
действующего на основании _____,

с другой стороны, совместно именуемые Стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:
1. Исполнителем привлечены к приему следующие оказанные на основании договора
управления многоквартирным домом № _____ от _____ (далее - «Договор») услуги и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в
многоквартирном доме № _____ расположенным по адресу _____

Исполняемые виды работ (услуги)	Периодичность выполнения работ (оказание услуг)	Единица измерения работ (услуг)	Количество выполненных работ (оказание услуг) в единицу	Цена выполненной работы (оказанной услуги), в рублях

2. Всего за период с _____ по _____ выполнено работ (оказано услуг)
на общую сумму _____ рублей

3. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим
качеством

4. Претензий по выполнению условий Договора Стороны друг к другу не имеют

Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по
одному для каждой из Сторон:

Подписи Сторон:

Исполнитель - _____ (подпись)
_____ (должность, Ф.И.О.)

Заказчик - _____ (подпись)
_____ (должность, Ф.И.О.)

ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПО ТЕКСТУ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

- **ЖК РФ** – Жилищный Кодекс РФ, утвержден Федеральным законом от 29.12.2004 N 189-ФЗ
- **ПП 354** – Правила предоставления коммунальных услуг, утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»
- **ПП 731** – Стандарт раскрытия информации, утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 г. №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»
- **МОП** – места помещений общего пользования (помещения обслуживающие более одного жилого помещения в многоквартирном доме: межквартирные лестничные площадки, технический подвал, лестницы, коридоры, крыша и др. помещения, в которых расположено санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме предназначенное для обслуживания и эксплуатации более одного помещения в доме).
- **МКД** – многоквартирный дом (единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем жилой дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых и иных целей (помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников).

На основании решения общего собрания собственников помещений от 01.03.2022г. многоквартирным домом №7 по ул. Подбина управляет ООО «Управляющая Компания «Симбирцит» (ЛИЦЕНЗИЯ №073-000238 от 28 июня 2019г)

ОБСЛУЖИВАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

ООО «СК Ресурс»

Тел. 89510933305.

Директор Е.Н. Глухова

АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКАЯ СЛУЖБА

тел. 8-9510-933305