

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Ульяновск, пр-т Зырина, д.9, с одной стороны, именуемые в дальнейшем «Собственники», и Общество с ограниченной ответственностью «Симбирская управляющая компания», в лице директора Зверевой Татьяны Сергеевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», а вместе именуемые «Стороны», в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее — многоквартирный дом) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от 27.04.2022г. №01), надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу : г.Ульяновск, пр-т Зырина, д.9 от 27.04.2022г.

1.2. По настоящему договору управляющая организация по заданию собственников в течение срока действия настоящего договора за плату, указанную в разделе 3 настоящего договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности, организовать предоставление коммунальных услуг собственнику и пользующимся его помещением(ями) в многоквартирном доме лицам путём заключения соответствующих договоров и соглашений, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации и иными действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации, нормативными и правовыми актами органов государственной власти и органов местного самоуправления г. Ульяновска и Ульяновской области.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, с указанием периодичности выполнения работ (оказания услуг) , утвержденный решением общего собрания собственников помещений на текущий год является приложением №1 к настоящему договору.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме является исчерпывающим. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме не предусматривает выполнение непредвиденных неотложных работ, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении настоящего договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия настоящего договора. О необходимости выполнения непредвиденных неотложных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет председателя совета МКД в разумный срок, при возможности предварительного уведомления - до начала выполнения таких работ.

1.4. К перечню коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация собственникам и пользующимся его помещением(ями) в многоквартирном доме путем приобретения соответствующих коммунальных ресурсов у ресурсоснабжающих организаций относится: теплоснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение.

1.5. Состав общего имущества многоквартирного дома (далее-Общее имущество) указан в приложении №2 к настоящему договору.

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 (приложение №1 к настоящему договору) и о включении в размер платы услуги по содержанию данного общего имущества с указанием размера платы.

Надлежащим образом оформленный протокол общего собрания собственников МКД с приложениями и подлинные решения собственников (бюллетени для голосования) в десятидневный срок предоставляется в Управляющую организацию.

Общая характеристика многоквартирного дома содержится в технической документации на многоквартирный дом.

1.6. Управляющая организация на основании настоящего договора выступает от имени, по поручению, за счет и в интересах собственников помещений в договорные отношения:

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

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

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

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

1.7. Собственники в рамках настоящего договора уполномочивают управляющую организацию осуществлять защиту прав и интересов собственников общедомового имущества МКД, представлять интересы собственников в судебных органах со всеми правами и обязанностями предусмотренными законодательством РФ, в том числе путем подачи

иска с требованиями об обязанности произвести демонтаж, приведение общедомового имущества (внутридомовых систем (сетей), конструкций) в первоначальное положение, доступа к общему имуществу МКД.

1.8. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Собственник обязан:

2.1.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги, дополнительные услуги, а также нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, в размере и порядке, определенных условиями настоящего договора, через пункты приема платежей в адрес управляющей организации.

2.1.2. При не использовании помещения (-й) в многоквартирном доме, при отсутствии в городе более 24 часов, сообщать управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещение собственника (пользователя) в случае аварийной ситуации на инженерных сетях в данном помещении. При непредоставлении такой информации и в случае не предоставления или не своевременного предоставления доступа в жилое/нежилое помещение, собственник (пользователь) обязан возместить причиненный ущерб гражданам (юридическим лицам) и их имуществу.

2.1.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить без согласования с управляющей организацией никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- б) не нарушать имеющиеся схемы учёта 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 использовать лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы;
- и) соблюдать правила пользования канализацией и проинструктировать своих рабочих, занимающихся ремонтом в помещении о контроле сливной воды в канализацию на наличие тряпок и других посторонних предметов в ведрах, а также строительного мусора и раствора;
- к) соблюдать правила: пользования жилыми/нежилыми помещениями, содержания МКД, бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства, зеленым насаждениям, а также:
 - использовать помещение в соответствии с его назначением;
 - бережно относиться к расположенному в помещении санитарно-техническому оборудованию, внутридомовым инженерным системам, обеспечивать их сохранность;
 - соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими и другими приборами, не допускать установку самодельных предохранительных электрических устройств;
 - загромождение и загрязнение своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
 - подчиняться требованиям проверяющих органов.

При обнаружении неисправностей, пожара и аварий на внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах немедленно сообщать о них письменно, по электронной почте или устно по телефону в аварийнодиспетчерскую 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, кошек и иных животных в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и населенных пунктах.

2.1.4. Предоставлять управляющей организации не позднее 3 (трех) рабочих дней сведения:

- об отчуждении (продаже, дарении и т.д.) помещения;
- об изменении регистрации количества граждан, проживающих в жилом помещении;
- об изменении объемов потребления ресурсов в помещениях, с указанием мощности и планируемых режимах работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств (водо- и электроснабжения и других данных), необходимых для определения объемов потребления соответствующих коммунальных ресурсов, при расчёте размера их оплаты расчётным путем;
- сведения об изменении фактического количества проживающих в жилом помещении лиц, при отсутствии индивидуальных счетчиков учета потребления водо- и электроснабжения. В случае не предоставления сведений управляющая организация вправе оформить акт о фактическом проживании количества лиц в помещении собственника для дальнейшего перерасчета платы за коммунальные услуги.

2.1.5. Обеспечить доступ представителей управляющей организации в принадлежащее собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время суток.

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

2.1.7. Предоставлять показания индивидуальных приборов учёта до 25-го числа текущего месяца.

2.1.8. Принимать участие в очередных и внеочередных общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.9. Принимать на общем собрании собственников помещений решения:

- об установлении размера платы за содержание жилого/нежилого помещения и на дополнительные услуги с учетом предложений управляющей организацией;

- о необходимости проведения неотложных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, работ (оказания услуг) по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом предложений управляющей организацией,

- на основании результатов осмотров технического состояния общего имущества: по перечню и объему необходимых работ (услуг), их стоимости, сроках начала/окончания их выполнения, о ежемесячном размере платежа или ином источнике финансирования собственниками (пользователями) таких работ (услуг);

- о проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества многоквартирного дома и об источнике финансирования (размере платы) данных работ (услуг).

2.1.10. Рассмотреть и утвердить на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предложенный управляющей организацией с расчетными показателями необходимых финансовых затрат для исполнения данного перечня услуг и работ на текущий год.

В случае не утверждения размера платы, каких либо работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 года № 290, ответственность за не выполнение данных работ управляющая компания не несет.

2.1.11. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме принимать участие в оплате общих для дома дополнительных расходов, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.1.12. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора и разъяснить им правила пользования жилым (нежилым) помещением.

2.1.13. Своевременно производить ремонт, проверку или замену индивидуальных приборов учета (ИПУ).

2.1.14. Незамедлительно информировать управляющую организацию о неисправностях ИПУ.

2.1.15. В зимний период времени, после снегопада, убирать свой автотранспорт с проезжей части придомовой дороги для проведения механизированной уборки придомовой территории.

2.1.16. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий в жилых (нежилых) помещениях собственников, внутриквартирном или общедомовом имуществе незамедлительно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу управляющей организации и службу спасения.

2.1.17. При использовании межквартирной площадки и (или) лестничного марша для производства работ по ремонту помещения производить уборку места проведения работы и всей загрязнённой площади подъезда.

2.1.18. Не загромождать и не заставлять своим имуществом и строительными материалами межквартирные площадки, ниши мусоропровода, лестничные марши, возле подъезда проход к мусорокамере и другие места общего пользования.

2.1.19. Не оставлять машины на проезжей части придомовой дороги, затрудняющим проезд спецмашин (мусоровозы, пожарные, скорая помощь, ремонтные).

2.1.20. Не складировать строительный мусор в местах общего пользования, вывозить собственными силами и за свой счет.

2.1.21. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими бытовыми приборами, а также выполнять требования по соблюдению пожарной безопасности в жилых помещениях и местах общего пользования.

2.1.22. Устранять за свой счет повреждения, причиненные общедомовому имуществу, а также осуществлять ремонт либо замену поврежденного санитарного, технического и иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине этого собственника (пользователя) либо со стороны других лиц совместно с ними проживающих.

2.1.23. Дополнительно оплатить выполненные работы (оказанные услуги), не отраженные в перечне работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (в том числе возникшие по объективным причинам) либо непредвиденные неотложные работы, в том числе вызванные аварийными ситуациями, кражей (хищением), актом вандализма, пожаром, произошедшими не по вине управляющей организации, и принятых уполномоченным лицом собственников, соразмерно доли каждого собственника 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 принятия таких работ (услуг) и указывается отдельной строкой в платежном документе, составляемом для внесения платы по договору за месяц, в котором начислена такая плата.

2.1.24. Компенсировать ущерб управляющей организации (штрафные санкции, штрафы, неустойки, убытки, вред, пени), если причиной послужило бездействие и действия собственников (пользователей), не позволившие управляющей организации выполнить предписания надзорных органов и решений судов, либо уклонение от принятия решений, необходимых для выполнения предписаний надзорных органов и решений судов.

2.1.25. Выполнять иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.1.26. Собственникам (пользователям) запрещается:

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

- препятствовать исполнению управляющей организацией принятых ею на себя обязанностей, предусмотренных настоящим договором;
- заключать какие-либо договоры, касающиеся предмета договора с третьими лицами, минуя управляющую организацию;
- использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, указанные в проектно-технической документации на МКД либо рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем МКД;
- проводить в помещении, а также в местах общего пользования переоборудование (переустройство, перепланировку), демонтаж и реконструкцию внутридомовых инженерных сетей (в т.ч. переустановку или установку дополнительного санитарного, технического, инженерного и иного оборудования, нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг), систем пожарной сигнализации, конструкций и их элементов, влекущих изменение технических данных при эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, переоборудование балконов и лоджий, а также установку рекламных конструкций на фасаде (внешней стене) многоквартирного дома, без получения соответствующего технического условия в управляющей организации, а также без соответствующего разрешения (согласования) в установленном законодательством порядке;
- самовольно нарушать пломбы на индивидуальных приборах учета и в местах их подключения (крепления), самостоятельно устанавливать (демонтировать) индивидуальные приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;
- сбрасывать химические вещества и другие предметы (материалы, мусор, наполнители для туалета животных, тряпки и т.д.) в систему водоотведения (канализацию), препятствующие нормальной её эксплуатации и влекущие снижение её работоспособности и (или) засоры.
В случае засорения системы водоотведения (канализации) строительным материалом, тряпками, туалетом для животных, химическими веществами, мусором и т.д. собственники (пользователи) помещений, расположенных по одному стояку несут полную, солидарную ответственность за причиненный материальный ущерб иным собственникам (пользователям) помещением, расположенным на данном стояке;
- несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы, влекущие ухудшение качества коммунальных услуг или угрозу возникновения аварийных ситуаций;
- осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 20-22 градусов Цельсия;
- производить слив теплоносителя из системы отопления на бытовые или иные нужды без разрешения управляющей организации;
- загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре; загромождать пожарные (аварийные) выходы; загромождать лестничные площадки (клетки) бытовыми вещами (строительным мусором); устанавливать дополнительные перегородки и двери на лестничной площадке.

2.2. Собственник имеет право:

2.2.1. Требовать надлежащего исполнения управляющей организацией её обязанностей в рамках действующего договора.

2.2.2. Осуществлять контроль за выполнением управляющей организацией её обязательств по настоящему договору, в ходе которого:

- через уполномоченное лицо, избранное на общем собрании собственников помещений, либо через Совет многоквартирного дома участвовать в осмотрах, измерениях, испытаниях, проверках, приеме выполненных работ и других видах контроля по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- через уполномоченное лицо, избранное на общем собрании собственников помещений, либо через Совет многоквартирного дома присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору;
- знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом и другими документами в соответствии со стандартом раскрытия информации.

2.2.3. На получение годового отчета о выполнении договора управления многоквартирным домом за предыдущий год.

2.2.4. Получать информацию о размере платы за жилищно-коммунальные, дополнительные услуги, в соответствии условиями настоящего договора и решений, принятых на общем собрании собственников.

2.2.5. Требовать изменения размера платы и получать от управляющей организации сведения о состоянии своих расчётов по оплате за:

- а) 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 законодательством продолжительность;
- б) неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласно принятому перечню работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту;

2.2.6. Требовать от управляющей организации возмещения убытков, причинённых собственнику вследствие невыполнения управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору, а также в случае, если действие или бездействие управляющей организации принесло ущерб помещению(ям) или общему имуществу собственников.

2.2.7. Вносить предложения для рассмотрения вопросов на совете МКД, общем собрании собственников, касающихся управления многоквартирным домом, в том числе:

- о сдаче в аренду помещений общего пользования многоквартирного дома;
- о размещении оборудования сторонних организаций;
- о предоставлении в пользование ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома;
- о предоставлении в пользование коммунальных устройств (подвальные желоба, вертикальные каналы в слаботочных сетях, отсеках поэтажных электрощитков подъездов и др.) для размещения инженерных сетей;
- о размещении рекламы в местах общего пользования.

2.2.8. Выступать с инициативой проведения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.9. Обращаться в управляющую организацию с заявлениями, жалобами, предложениями по вопросам управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

2.2.10. Проводить реконструкцию, переустройство или перепланировку помещения в порядке, предусмотренном законодательством РФ, на основании решения, принятого органом местного самоуправления. Информировать управляющую организацию о проведении работ по реконструкции, переустройству и перепланировке помещения.

В случае осуществления самовольной замены обогревающих элементов и отключающих устройств, демонтажа системы пожарной сигнализации и т.д., при отсутствии письменного согласования с управляющей организацией и решения общего собрания собственников, собственники (пользователи) несут полную материальную и иную ответственность за вред причиненный здоровью (жизни) граждан, а так же имуществу как непосредственно своему, так и третьим лицам.

2.2.11. Осуществлять платежи за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги, иные услуги, оказываемые управляющей компанией в ООО «РИЦ», ОАО «Сбербанк России», а также в других организациях (терминалах), осуществляющих прием платежей.

2.2.12. Через уполномоченное лицо, избранное на общем собрании собственников помещений, либо через Совет многоквартирного дома участвовать в снятии показаний с ОДПУ.

2.2.13. При наличии задолженности у собственника (пользователя) по оплате за жилое помещение обратиться в управляющую организацию с заявлением о предоставлении ему отсрочки или рассрочки по оплате задолженности за жилое помещение, с последующим заключением соответствующего соглашения, в установленном законом порядке.

2.2.14. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.3. Управляющая организация обязана:

2.3.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора, действующим законодательством РФ и национальными стандартами РФ.

2.3.2. Обеспечить своими силами и/или силами третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций, на основании договоров:

- а) оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, согласно условиям настоящего договора и при наличии соответствующего оборудования (сети, системы);
- б) оказание услуг и выполнение работ по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, стандартам управления многоквартирным домом;
- в) выполнение работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом предложений управляющей организацией и только при наличии решений собственников, принятых на общем собрании:
 - о проведении текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме,
 - об определении источника финансирования,
 - об утверждении размера платы,
 - об утверждении перечня и объема работ по текущему ремонту, в том числе сметы расходов,
 - об определении сроков выполнения работ по текущему ремонту.

г) предоставление коммунальных услуг (при наличии соответствующего оборудования (сети, системы)). Собственники нежилых помещений непосредственно заключают договоры на поставку коммунальных ресурсов с соответствующей ресурсоснабжающей организацией, договор по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Собственники (пользователи) жилых помещений заключают договоры на поставку коммунальных услуг, в том числе договор по обращению с твердыми коммунальными отходами, с соответствующей ресурсоснабжающей организацией (региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами) в соответствии с нормами действующего законодательства.

2.3.3. Предоставлять собственникам необходимый перечень (объем), сроки выполнения, стоимость работ (услуг) и размер ежемесячной платы по текущему ремонту общедомового имущества, для последующего принятия решений на общем собрании собственников помещений МКД.

2.3.4. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимым объеме работ, стоимости материалов (работ), порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома, для последующего принятия решений на общем собрании собственников помещений МКД.

2.3.5. Осуществлять оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением общего собрания, в том числе:

- а) определение способа оказания услуг и выполнения работ;
- б) подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;
- в) выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме, учитывая при этом предложения совета многоквартирного дома;
- г) заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме с исполнителями этих услуг и работ, а также иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме.

2.3.6. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов по газо-, электро-, горячему, холодному водоснабжению, водоотведению с целью содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3.7. Осуществлять контроль за предоставлением коммунальных услуг и выполнением работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества.

2.3.8. Вести претензионную, исковую работу при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ, обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предоставления коммунальных услуг, включая истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

2.3.9. Взаимодействовать с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.

2.3.10. Предоставлять собственникам информацию в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

2.3.11. Готовить предложения по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

а) разрабатывать, с учетом минимального перечня, перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В перечень услуг и работ могут быть внесены услуги и работы, не включенные в минимальный перечень;

б) производить расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

в) подготавливать предложения по вопросам направленным на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

г) подготавливать предложения о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование (аренду) иным лицам на возмездной основе и на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме.

Не допускать использования общего имущества многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников или решений совета многоквартирного дома, при передаче совету многоквартирного дома таких полномочий собственниками помещений.

2.3.12. Если в течение текущего года, после того, как собственники утвердили перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, порученных выполнить и оказать управляющей организации на плановый год, появится необходимость в его изменении (замена одних работ (услуг) на другие, уменьшения или увеличения объема работ (услуг) и т.д.), то решение об изменении перечня работ (услуг) может быть принято большинством голосов членов совета дома без созыва общего собрания собственников помещений. Такое решение оформляется протоколом совета дома и предоставляется управляющей организации до начала выполнения измененных работ (услуг). В случае, если управляющая компания еще не заключила соответствующие договоры на выполнение работ (услуг), которые были изменены, она принимает протокол к исполнению.

2.3.13. При наличии решения общего собрания собственников помещений о выборе председателя совета многоквартирного дома, признать данного собственника помещения, указанного в протоколе общего собрания собственников, как представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

2.3.14. Предложения по перечню услуг и работ из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, периодичность их оказания и выполнения, в том числе дополнительных услуг и работ, не включенные в минимальный перечень, предоставлять председателю совета многоквартирного дома для рассмотрения, согласования и включения в повестку дня на утверждение общим собранием собственников помещений многоквартирного дома. Также вносятся предложения по текущему и капитальному ремонту (реконструкции, модернизации) общего имущества в многоквартирном доме.

Предложения перечня услуг и работ должны содержать наименование услуг, их периодичность и ориентировочный объем работ на плановый год.

2.3.15. В целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных предложенным перечнем услуг и работ, управляющая организация по требованию собственников помещений (председателя совета МКД) в многоквартирном доме обязана представить акт обследования технического состояния многоквартирного дома, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости - заключения экспертных организаций.

2.3.16. Размещать на информационных стендах информацию с указанием адреса и номера телефона об организациях, предоставляющих жилищные и коммунальные услуги, а также АДС.

2.3.17. Осуществлять планирование работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с учётом его технического состояния, в объёме и в сроки, утверждённые общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.3.18. В течение действия гарантийных сроков на результаты работ по текущему ремонту общего имущества, имеющих гарантийный срок, устранять недостатки и дефекты выполненных работ. Гарантийный срок на работы, выполненные по текущему ремонту в многоквартирном доме составляет: текущий ремонт внутридомовых инженерных систем (ХВС, ГВС, ЦО, канализация) - 1 год; электрооборудования -1 год; косметический ремонт подъездов — 1 год; козырьков -1 год; межпанельных швов — 1 год; кровли — 1 год; столярных изделий — 1 год; прочий текущий ремонт в МКД — 1 год.

2.3.19. Устранять 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.

2.3.20. На основании обращения собственника и пользователей помещений в многоквартирном доме направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в

в многоквартирном доме или помещению(ям) собственника. В случае причинения управляющей организацией вреда имуществу собственника управляющая организация возмещает причиненный материальный ущерб в согласованные с собственником имущества сроки, за исключением обстоятельств непреодолимой силы: стихийных бедствий, пожаров, наводнений, военных действий, чрезвычайных ситуаций.

2.3.21. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, выполнять заявки собственника и пользователя помещений в многоквартирном доме. На информационных стендах в многоквартирном доме, а также на официальном сайте в сети Интернет, указать телефоны аварийно-технических служб, принимающих заявки на устранение аварий круглосуточно.

2.3.22. Организовать прием, хранение и передачу технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов.

2.3.23. Вести и хранить бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчёты, связанные с исполнением настоящего договора.

2.3.24. Осуществлять учёт, сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров.

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

2.3.26. Вести приём и рассмотрение обращений, предложений и заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, а также учёт их исполнения.

2.3.27. Осуществлять целевые сборы на выполнение работ (оказание услуг) в многоквартирном доме по решению общего собрания собственников помещений через квитанцию на квартплату (платежный документ).

2.3.28. Начислять и выставлять к уплате в платежных документах собственникам помещений в многоквартирном доме целевой взнос на выплату вознаграждения председателю совета многоквартирного дома в соответствии с ч.8.1. ст.161.1 ЖК РФ, в размере, установленном общим собранием собственников помещений.

2.3.29. Выплачивать фактически полученные по статье «Вознаграждение председателя совета многоквартирного дома» денежные средства председателю совета многоквартирного дома за вычетом суммы расходов управляющей организации, связанных с начислением, сбором и перечислением денежных средств.

2.3.30. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных настоящим договором, уведомить собственника и пользователя помещений в многоквартирном доме о причинах нарушения путём 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), либо провести корректировку размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с выполненными работами.

2.3.31. Осуществлять расчеты за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом и коммунальные услуги, в том числе:

- а) начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;
- б) оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

Доставка собственнику и пользователю помещений в многоквартирном доме платёжного документа, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги осуществляется путем доставки в почтовый ящик собственника по адресу указанному в договоре или путем передачи через председателя совета (члена совета) дома.

По заявлению собственника (нанимателя) платёжный документ может быть получен им лично либо направлен по почте с отнесением почтовых расходов на данного собственника (нанимателя).

в) осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3.32. Информировать собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги не позднее 10 (десяти) дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение путем вывешивания уведомления на информационном стенде.

2.3.33. По требованию собственника помещения производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы.

2.3.34. По требованию собственника помещения в многоквартирном доме, выдавать справки установленного образца, выписки из лицевого счёта и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

2.3.35. Принимать участие (с обязательным участием собственника или представителя собственника) в приёмке на коммерческий учёт индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учёта.

2.3.36. Снимать показания общедомовых приборов учета потребления коммунальных ресурсов в многоквартирном доме в сроки, определенные договором с ресурсоснабжающими организациями.

2.3.37. Принимать участие в общих собраниях собственников по приглашению инициатора собрания.

2.3.38. Проводить, в заранее согласованное с собственником (пользователем) время, проверки:

- технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, в т.ч. инженерно-технического оборудования, расположенного в жилых и нежилых помещениях для последующего выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий;
- технического состояния и работы индивидуальных приборов учета и сохранности на них пломб, в том числе антимагнитных, установленных в помещениях и вне помещений;
- достоверности предоставленных собственником (пользователем) сведений о показаниях индивидуальных приборов учета.

В случае непредставления собственником (пользователем) доступа в помещение в согласованные дату и время, управляющая организация составляет акт об отказе в доступе в помещение в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.3.39. Предупреждать и/или выдавать предписания собственникам (пользователям) о необходимости устранения нарушения, связанные с использованием собственником (пользователем) мест общего пользования не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов других собственников (пользователей).

2.4. Управляющая организация вправе:

2.4.1. Самостоятельно определять порядок, способ, сроки и периодичность выполнения работ и оказания услуг, необходимых для исполнения своих обязательств по настоящему договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг третьих лиц, имеющих соответствующие навыки или опыт, оборудование, сертификаты или лицензии (допуски).

2.4.2. Проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний приборов учёта в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. На платежном документе для внесения платы за ЖКУ размещать информацию, а также объявления для собственников (нанимателей) помещений МКД.

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

2.4.5. Ежемесячно после окончания срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги вывешивать на информационных стендах номера квартир должников, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.4.6. Предъявлять требования к собственнику (пользователю) по своевременному внесению платы за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги, а в случае их неоплаты (неполной оплаты):

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

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

2.4.7. 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 выполнением настоящего Договора.

2.4.8. Осуществлять контроль над целевым использованием помещений в многоквартирном доме. Принимать в соответствии с законодательством меры в случае использования помещений не по назначению.

2.4.9. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению, а также требовать от собственников (пользователей) устранения самовольного переустройства и/или самовольной перепланировки жилого/нежилого помещения, внутренних инженерных систем в помещении, мест общего пользования, в том числе путем обращения в суд с соответствующими исками.

2.4.10. Принимать от собственника помещения плату за содержание и ремонт помещения, коммунальные и другие услуги.

2.4.11. По распоряжению собственника, отраженному в соответствующем документе, принимать плату за оказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений собственника.

2.4.12. За дополнительную плату, установленную решением общего собрания собственников, предоставлять и (или) обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений.

2.4.13. В течение срока действия настоящего договора Управляющая организация вправе:

- по своей инициативе созывать и проводить общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме по рассмотрению вопросов, отнесенных ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников;

- принимать участие в годовом и во внеочередном общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Информация (уведомление, объявление) о созыве общего собрания собственников помещений, о принятых на общем собрании решениях и итогах голосования размещается на информационных стендах (досках объявлений), расположенных в подъездах многоквартирного дома, либо на дверях входных групп и является надлежащим уведомлением собственников о созыве и проведении общего собрания, о принятых на общем собрании решениях и итогах голосования.

2.4.14. В интересах собственников помещений заключить договор страхования общего имущества многоквартирного дома.

2.4.15. На основании решения совета многоквартирного дома использовать на льготных условиях по цене установленной за аренду имущества для нужд управления и содержания многоквартирного дома нежилые помещения многоквартирного дома (общее имущество) с оплатой потребленных коммунальных услуг.

2.4.16. Привлекать третьих лиц для начисления, приема платежей собственников, перечислений за оказание услуг по настоящему договору, а также для ведения аналитического, финансового, паспортного учета (баз данных), связанных с начислением платы (задолженности, пени) за жилищно-коммунальные и прочие услуги населению, путем заключения соответствующего договора.

Заключать договоры со специализированными организациями (платежными агентами: операторами по приему платежей, платежными субагентами) на оказание услуг по начислению, перерасчету и приему (сбору) платы за содержание и ремонт общего имущества, дополнительные и коммунальные услуги, перечислению собранных денежных средств и по подготовке документов для регистрации граждан.

2.4.17. Вскрывать помещение собственника в аварийных ситуациях, в случае отсутствия сведений в течение суток о местонахождении собственника, в присутствии представителей правоохранительных органов, представителей управляющей организации или подрядной организации, председателя совета многоквартирного дома (члена совета дома) или иных представителей собственников помещений, с обязательным составлением акта вскрытия помещения.

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

2.4.19. Дополнительно выставить собственникам (пользователям) к оплате выполненные работы (оказанные услуги), не отраженные в перечне работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (в том числе возникшим по объективным причинам) либо непредвиденные неотложные работы, в том числе вызванные аварийными ситуациями, кражей (хищением), актом вандализма, пожаром, произошедшими не по вине управляющей организации, и принятых уполномоченным лицом собственников. Указанная плата не включается в плату за содержание жилого помещения, и определяется в месяце, следующем за месяцем выполнения управляющей организацией и принятия таких работ (услуг) собственником и указывается отдельной строкой в платежном документе, составляемом для внесения платы по договору за месяц, в котором начислена такая плата.

2.4.20. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям управляющей организации.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕЁ ВНЕСЕНИЯ

3.1. Цена договора (комплекса работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД и предоставлению коммунальных услуг) устанавливается ежегодно и определяется как сумма ежемесячных платежей за помещение и коммунальные услуги, которые обязаны оплатить потребители услуг в многоквартирном доме управляющей организации в период действия договора.

3.2. Плата за помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

3.2.1 плату за содержание помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, природный газ, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

3.2.2 взнос на капитальный ремонт;

3.2.3 плату за коммунальные услуги;

3.2.4 иные платежи, установленные жилищным законодательством РФ или решением общего собрания собственников помещения в МКД.

3.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается соразмерно доле собственника в праве общей собственности на это имущество от общей стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Размер платы за предоставление услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется путем умножения тарифов на общую площадь помещений, принадлежащих собственнику.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным исполнительными органами государственной власти субъектов Ульяновской области, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта.

3.4. Плата за помещение в многоквартирном доме определяется в размере, обеспечивающем управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД в соответствии с перечнем услуг и работ (Приложение №1 к настоящему договору), ежегодно устанавливается на общем собрании собственников МКД, с учетом предложений управляющей организации, и должна быть соразмерна утвержденному перечню, объемам и качеству работ и услуг.

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД может быть изменен на основании решения общего собрания собственников помещения в доме.

Если размер платы за помещение был утвержден без учета предложений управляющей организации, то в этом случае считается что размер платы за помещение собственниками помещений в МКД не утвержден.

Если собственники помещений в МКД на их общем собрании отказались установить размер платы за содержание и ремонт помещения, предложенный управляющей организацией (при наличии кворума) или не приняли решения об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения (отсутствовал кворум), такой размер может быть установлен Администрацией города в силу части 4 ст.158 Жилищного кодекса РФ на основании обращения управляющей организации.

3.5. Управляющая организация вправе ежегодно вносить свои предложения собственникам по изменению перечня, указанного в Приложении №1 к настоящему договору, а также расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Указанные предложения после утверждения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме являются основой для определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и являются приложениями к договору управления на последующий год.

3.6. Размер платы за помещение в многоквартирном доме подлежит ежегодной индексации в пределах роста индекса потребительских цен в РФ на жилищно-коммунальные услуги, утвержденного уполномоченными органами и официально опубликованного в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Установление размера платы в таком порядке не требует подписания дополнительного соглашения к настоящему договору и принятия общим собранием собственников помещений дополнительного решения по данному вопросу.

3.7. На момент утверждения условий настоящего договора в перечне работ и услуг (Приложение №1 к настоящему договору) не предусмотрены (не включены):

работы по текущему ремонту общего имущества МКД,
неотложные работы по капитальному ремонту общего имущества МКД,
осуществление контроля придомовой территории,
погрузка и вывоз снега с придомовой территории в зимний период времени.

В связи с данным обстоятельством в размер платы за помещение не входит размер платы по данным услугам.

3.8. Собственники помещений вправе на общем собрании принять решение об утверждении дополнительных услуг не предусмотренных перечнем работ и услуг, периодичности их оказания и размера платы, лица уполномоченного действовать от имени и в интересах собственников с подрядной организацией.

Размер платы, по дополнительной услуге может быть определен либо с жилого/нежилого помещения, либо с 1 квадратного метра жилого/нежилого помещения.

Дополнительные услуги отражаются в платежном документе отдельной строкой.

3.9. Плательщик вносит плату за помещение и коммунальные услуги ежемесячно в сроки, установленные п.1 ст 155 ЖК РФ, на основании выставляемых ему платежных документов управляющей организацией.

В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение, дополнительные и коммунальные услуги, Собственники (пользователи) уплачивают пени Управляющей организации в порядке ст. 155 ЖК РФ.

При оплате Собственником (пользователем) жилищно-коммунальных и дополнительных услуг за один расчётный период не в полном объёме - платёж распределяется пропорционально на все виды жилищных и коммунальных услуг.

Собственники (пользователи) самостоятельно выбирают платёжного агента (оператора по приему платежей) для оплаты ЖКУ и дополнительных услуг, уплачивают комиссию за прием платежей за жилищные, коммунальные и дополнительные услуги платёжному агенту (оператору по приему платежей).

Под комиссией понимается комиссионное (агентское) вознаграждение платёжного агента (оператора по приему платежей) за прием (получение) наличных (безналичных) платежей за жилищные, коммунальные и дополнительные услуги.

Размер комиссионного (агентского) вознаграждения устанавливается платёжным агентом (оператором по приему платежей) за прием платежа и взимается с Собственника (пользователя) от суммы платежа за жилищные, коммунальные или дополнительные услуги в момент приема платежа.

3.10. Неиспользование помещения не является основанием для невнесения платы за оказанные жилищно-коммунальные услуги.

3.11. Плательщик вправе осуществить предоплату за жилищные и иные услуги с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

3.12. Оплата коммунальных ресурсов производится в соответствии с показаниями индивидуальных приборов учета и ОДПУ.

3.13. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счёт собственников на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в соответствии с разделом IX Жилищного кодекса РФ.

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

3.15. Льготы по оплате услуг предоставляются в соответствии с законодательством РФ.

3.16. Собственники помещений не позднее, чем до окончания срока действия утвержденного размера платы обязаны принять на общем собрании собственников решение об определении размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на последующий год. Размер платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме (в том числе по управлению многоквартирным домом) на последующий год не может быть ниже размера платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме установленного (утвержденного) общим собранием собственников помещений (действующим) в текущем году.

Размер платы и перечень работ по текущему ремонту определяется в зависимости от состояния общего имущества в многоквартирном доме и необходимости проведения работ с учетом предложений Управляющей организации, основанных на актах осмотров общего имущества по расценкам действующим на момент внесения предложений.

3.17. 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). Собственники вправе на общем собрании принять решение об утверждении дополнительной услуги по сбору, вывозу и утилизации строительного мусора, предметов, содержащих яды и опасные вещества, и источника финансирования.

3.18. Собственники помещений на общем собрании вправе принять решение об установлении целевого платежа - вознаграждение председателю Совета МКД и/или членам Совета МКД и порядка его оплаты через Управляющую организацию.

Вознаграждение председателю Совета МКД и/или членам Совета МКД не является операцией Управляющей организации по реализации работ (услуг) в рамках настоящего договора и носит целевое назначение.

3.19. На общем собрании собственников помещений собственники вправе принять решения о проведении текущего ремонта общего имущества МКД.

При принятии решения о проведении текущего ремонта общего имущества собственники, в соответствии с п.17 постановления Правительства РФ №491 от 13.08.2006г. и ст. 44 ЖК РФ, на общем собрании обязаны определить необходимый объем работ (услуг) по текущему ремонту, сроки начала и окончания проведения работ (оказания услуг) по текущему ремонту общего имущества МКД, их стоимость и источник финансирования (размер платы).

Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту оплачивается Собственниками (пользователями) дополнительно к размеру платы, предусмотренному Перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, если ранее собственниками помещений не было принято решение о формировании резерва на ремонт либо не был принят размер платы на текущий ремонт.

Размер платы по услуге текущий ремонт рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата производится на основании ежемесячно выставляемых Управляющей организацией платежных документов.

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

В случае если Собственники не утвердили на общем собрании собственников помещений перечень работ (услуг) по текущему ремонту и в последующем обратились в суд с иском об обязанности произвести те или иные работы (услуги) по текущему ремонту, в этом случае Управляющая организация, по вступлению решения суда в законную силу, выставляет Собственникам (пользователям) платежный документ на предоплату в полном объеме, в котором должны быть указаны: наименование работ (услуг) по текущему ремонту, их стоимость из расчета на 1 квадратный метр. Платеж должен быть внесен Собственником (пользователем) разово не позднее 10 банковских дней со дня выставления платежного документа к оплате.

В случае не поступления либо частичного поступления денежных средств, Управляющая организация вправе выполнить работы (услуги) по текущему ремонту и в судебном порядке взыскать стоимость выполненных работ (оказанных услуг), с начислением пени в соответствии с ч.14 ст. 155 ЖК РФ.

3.20. Доходы, полученные от пользования общедомовым имуществом третьими лицами, не подлежат распределению между собственниками помещений и направляются на текущий ремонт общедомового имущества, благоустройство и т.д. Доходы, полученные от пользования общедомовым имуществом третьими лицами, подлежат зачислению на расчетный счет Управляющей организации и не являются доходом и не принадлежат на праве собственности Управляющей организации.

4. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

4.1. Контроль за выполнением управляющей организацией её обязательств по настоящему договору осуществляется собственниками в лице председателя или членов совета многоквартирного дома, ревизионной комиссией, созданной из числа собственников, выбранными на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, путём:

- получения от управляющей организации информации о перечне, объёмах, качестве и периодичности оказанных услуг или выполненных работ;

- проверки объёмов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путём проведения соответствующей экспертизы за счет заинтересованной стороны);

- оформления приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, где в роли "Заказчика" являются собственники или представитель собственников (председатель совета многоквартирного дома) с одной стороны, и управляющая организация, как "Исполнитель", с другой стороны.

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями раздела 5 настоящего договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений;

- обращения в органы, осуществляющие государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного Кодекса РФ для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно законодательству.

4.2. За 5 (пять) рабочих дней до дня приемки выполненных работ (оказанных услуг) Управляющая организация обязана информировать уполномоченное лицо собственников, о месте и времени приемки выполненных работ (оказанных услуг).

По результатам приема выполненных работ (оказанных услуг), в том числе по итогам за месяц в целом, оформляется Акт выполненных работ (оказанных услуг), в котором указывается вид выполненных работ (оказанных услуг), объем и период их выполнения и иная необходимая информация. Акт выполненных работ (оказанных услуг) подписывают уполномоченное лицо собственников и представитель Управляющей организации. Выполненные работы (оказанные услуги) считаются принятыми без замечаний после подписания сторонами Акта выполненных работ (оказанных услуг).

Акт выполненных работ (оказанных услуг) оформляется сторонами:

- по управлению МКД и по содержанию и ремонту общего имущества МКД - в течение первых пяти рабочих дней следующего месяца;

- по текущему ремонту общего имущества - в течение пяти рабочих дней после дня окончания выполнения работ или этапа работ, если продолжительность ремонтных работ составляет более одного месяца;

- о выполнении непредвиденных неотложных работ - в течение трех рабочих дней после дня окончания выполнения таких работ.

В случае неявки уполномоченного лица собственников для приемки работ (услуг) или в случае немотивированного отказа от подписания Акта выполненных работ (оказанных услуг) или его не подписания без обоснованных причин в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня его составления, Акт выполненных работ (оказанных услуг) подписывается Управляющей организацией. При этом Управляющая организация делает запись в Акте выполненных работ (оказанных услуг) о необоснованном отказе (уклонении) уполномоченного лица собственников от подписания, а работы и услуги признаются оказанными (выполненными) надлежащего качества, своевременно и в полном объеме и считаются принятыми собственниками без замечаний.

4.2. Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения работ исполнителем должен быть установлен составленным в письменной форме актом, который должен быть подписан собственником и управляющей организацией, либо протоколом государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу решением суда.

4.3. Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества считаются выполненными (оказанными) надлежащего качества при отсутствии письменных жалоб со стороны собственников в течение 5 дней с момента выполнения работ (оказания услуг). При этом в части периодически выполняемых работ и услуг по содержанию общего имущества необходимость в составлении актов отсутствует.

4.4. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу собственников и (или) председателя совета многоквартирного дома необходимую информацию в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ.

4.5. Управляющая организация обязана ежегодно предоставлять председателю совета многоквартирного дома отчет о выполнении договора управления за истекший год для рассмотрения и утверждения советом многоквартирного дома.

4.6. Отчет размещается на информационных стендах каждого подъезда дома и на официальном сайте в сети Интернет в установленных законом сроки.

4.7. Контроль за поставкой коммунальных ресурсов надлежащего качества на границах эксплуатационной ответственности производится управляющей организацией в соответствии с договорами с ресурсоснабжающими организациями на коммунальные услуги.

5. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

5.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и (или) пользующихся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, а также по требованию управляющей организации либо собственника составляется акт нарушения условий договора или нанесения ущерба. Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению. В случае письменного признания управляющей организацией или собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться.

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

5.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков - факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего договора или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и (или) лиц, пользующихся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате её действий или бездействия в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Если ущерб причинен собственнику помещения в результате засора канализации, который образовался по вине собственников помещений или третьих лиц, сбросивших в канализацию предмет, изначально предназначенный для мусоропровода (тряпки, твердые пищевые отходы, пластиковые бутылки, памперсы, строительные отходы и др.) управляющая организация ответственности не несет.

6.3. Управляющая организация несет ответственность по обязательствам третьих лиц, с которыми она заключила договор подряда в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Собственник несет полную ответственность за сохранность и работоспособность всех коммунальных сетей, приборов коммунального хозяйства, расположенных в жилом помещении и принадлежащих ему на праве собственности, в пределах границ эксплуатационной ответственности.

6.5. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

6.6. В случае не достижения соглашения по урегулированию разногласий по перечню ремонтных работ, ориентировочному объему и сметной стоимости, а также размера платы за работы по текущему ремонту общего имущества МКД, управляющая организация освобождается от выполнения данных видов работ, до принятия решения собственниками помещений на общем собрании. При этом собственники помещений осознают, что возникшие в данный период неблагоприятные для них последствия и материальный ущерб не подлежат возмещению со стороны управляющей организации из-за невыполнения работ, по которым управляющая организация была освобождена от выполнения, а также перерасчет не производится.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации иными действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации, нормативными и правовыми актами органов государственной власти и органов местного самоуправления г. Ульяновска и Ульяновской области.

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

7.3. Зона ответственности управляющей организации – только общее имущество в МКД. Приборы отопления (радиаторы, регистры, конвектора), и иное оборудование, которое предназначено для обслуживания только одного жилого (нежилого) помещения и расположено внутри жилого (нежилого) помещения, не входит в состав общего имущества многоквартирного дома. Ответственность по его надлежащему содержанию возлагается на собственника данного помещения.

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

7.5. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания Собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников или председателя совета МКД предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего уведомления (объявления) на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома или вручения председателю совета МКД.

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

7.7. В случае необходимости проведения не предусмотренных в настоящем договоре работ по текущему ремонту, невыполнение которых может повлечь или повлечет причинение вреда жизни, здоровью и имуществу собственника, к невозможности обеспечения безопасности людей и сохранности жилого дома, а также ухудшению качества и перебои в предоставлении коммунальных услуг, Управляющая организация доводит информацию о необходимости проведения данных работ до сведения Собственника. Информация считается доведенной до сведения Собственника, если она размещена на информационных стендах в подъездах многоквартирного жилого дома, по месту нахождения Управляющей организации, или направлена в письменном виде и получена председателем Совета дома (членам совета дома).

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

Для устранения аварийных ситуаций, Управляющая организация может воспользоваться финансовыми средствами кредитных и иных организаций с согласованием порядка и условий такого финансирования с советом многоквартирного дома.

7.9. В случае необходимости выполнения ремонтных работ на основаниях указанных в п.п. 7.7., 7.8. настоящего Договора, обусловленных необходимостью обеспечения, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2009 №384-ФЗ, безопасности людей (собственников, нанимателей) и сохранности жилого дома, собственники помещений многоквартирного дома оплачивают стоимость таких ремонтных работ в следующем порядке:

- Управляющая организация по результатам осмотров технического состояния общего имущества многоквартирного дома, оформленного соответствующим актом, подписанным представителями Управляющей организации и представителями органов исполнительной власти, государственной власти субъектов РФ, уполномоченными осуществлять контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, уведомляет Собственников помещений об объемах необходимых к выполнению ремонтных работ, об их стоимости и порядке оплаты таких работ. Уведомление Собственников помещений осуществляется посредством размещения информации на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома, по месту размещения администрации Управляющей организации, а также путем письменного извещения председателя совета дома;

- объем и стоимость ремонтных работ указываются в сметной или проектно-сметной документации, которая письменно направляется председателю совета дома для созыва общего собрания собственников помещений (совета дома), в целях доведения до сведения данной информации до собственников помещений многоквартирного дома;

- оплата работ указанных в настоящем пункте осуществляется путем начисления платы в едином платежном документе, для чего в него вводится дополнительная строка. Размер платы рассчитывается исходя из стоимости работ на 1 кв.м. площади помещения принадлежащего Собственнику. Срок оплаты таких работ устанавливается Собственниками помещений на их общем собрании с учетом предложений Управляющей организации, но не более одного года.

- в случае отказа Собственников помещения от оплаты ремонтных работ, установленных п.п. 7.7., 7.8. настоящего Договора, Управляющая организация назначает независимую экспертизу, на предмет определения возможности/невозможности дальнейшей безопасной эксплуатации жилого дома и по результатам такой экспертизы уведомляет Собственников помещений, о следующем:

- экспертизой установлена невозможность дальнейшей безопасной для людей и сохранности жилого дома эксплуатации строительных конструкций. В этом случае Управляющая организация осуществит выполнение необходимых ремонтных работ, в объеме установленной сметной или проектно-сметной документацией, согласованной с уполномоченным органом, осуществит начисление платы за выполненные работы, проведение экспертизы, а в случае привлечения для этих целей Управляющей организацией финансовые средства кредитной организации, то также проценты по ставке кредитования под которые были предоставлены финансовые средства, в едином платежном документе на оплату ЖКУ, путем введения

дополнительной строки на срок установленный Управляющей организацией самостоятельно, исходя из принципа разумности и минимальной ежемесячной финансовой нагрузки на Собственника помещения;
-экспертизой установлена возможность дальнейшей безопасной для людей и сохранности жилого дома эксплуатации строительных конструкций. В этом случае ремонтные работы проводятся только после принятия соответствующего решения Собственниками помещений.

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

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором, несёт ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила).

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

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

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор заключен на 3 года с даты начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией.

Дата начала управления многоквартирным домом - с момента включения указанного многоквартирного дома в реестр лицензий Управляющей организации.

9.2. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению деятельности с даты начала управления многоквартирным домом, а к предоставлению коммунальных услуг - с начала поставки каждого вида коммунальных ресурсов, определяемой в договорах о приобретении коммунальных ресурсов, заключенных Управляющей организацией с каждой из ресурсоснабжающих организаций, но не ранее даты управления многоквартирным домом.

9.3. Настоящий Договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены ранее, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

9.4. Любые изменения и дополнения к договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме.

9.5. Настоящий Договор может быть расторгнут сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства:

- по взаимному соглашению сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами.
- Собственниками в одностороннем порядке на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (отказаться 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 60 дней с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора, если иная дата не 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).

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.

- 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 несоразмерного 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;
- в связи с аннулированием лицензии, выданной Управляющей организации, по решению суда, вступившему в законную силу.

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.

10. ПОРЯДОК ХРАНЕНИЯ ДОГОВОРА, ПРИЛОЖЕНИЯ к ДОГОВОРУ

10.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче уполномоченному лицу, для хранения по его почтовому адресу.

По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией и включающую в себя только текст самого Договора. При этом собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием приложений к Договору.

10.2. Все Приложения к Договору, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором:

1. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
2. Состав общего имущества в многоквартирном доме;
3. Границы эксплуатационной ответственности;
4. Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения договора.

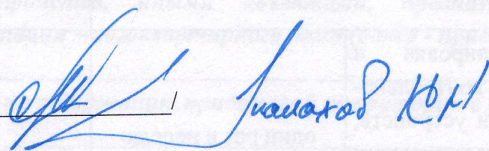
11. ПОДПИСИ СТОРОН

Собственники помещений в многоквартирном доме №9
по пр-т Зырина, в лице Председателя совета
многоквартирного дома:

Малахов Кирилл Николаевич
г.Ульяновск, пр-т Зырина, д.9, кв.35
тел.: 951084425

Управляющая организация:

ООО «Симбирская управляющая компания»
432072, г.Ульяновск
пр-т Ульяновский, д.28
ОГРН 1087328003454
ИНН/КПП 7328052901/732801001
р/с 40702810269170004175
в Ульяновском отделении №8588 ПАО «СБЕРБАНК»
БИК 047308602,
к/с 30101810000000000602



Директор: _____

Т.С Зверева



Перечень услуг и работ, периодичность их выполнения и размер платы за содержание помещений, необходимых для обеспечения содержания общего имущества в многоквартирном доме

№ пп	Наименование услуг и работ	Периодичность выполнения услуг и работ	Размера платы за содержание помещений, руб./кв.м в месяц
1.	Работы по содержанию оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:		
1.1	<i>Работы по содержанию системы ДВК</i>	по графику	1,15
1.2	<i>Работы по содержанию систем внутридомового газового оборудования</i>	по графику	0,3
1.3	Общие работы по содержанию систем водоснабжения и водоотведения:		2,34
	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования в подвалах)	один раз в неделю	
	контроль параметров воды (давления, расхода)	ежедневно, кроме выходных и праздничных дней	
	контроль состояния контрольно-измерительных приборов	один раз в месяц	
	контроль состояния участков трубопроводов и соединительных элементов	один раз в неделю	
	восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	по мере выявления	
	контроль состояния элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока	один раз в неделю	
	восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока	по мере выявления	
1.4	Работы по содержанию электрооборудования:		1,17
	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования	по графику	
	замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов	по графику	
	восстановление цепей заземления по результатам проверки	по мере выявления	
	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	по графику	

	техническое обслуживание силовых и осветительных установок, внутридомовых электросетей и оборудования	ежедневно, кроме выходных и праздничных дней	
2.	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества:		1,9
2.1	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества:		
	сухая уборка тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей	один раз в неделю	
	влажная уборка тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей	один раз в неделю	
	влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	один раз в неделю	
	мытьё окон	два раза в год	
	проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	два и более раз в год	
2.2	Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома (далее - придомовая территория):		4,5
2.2.1	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:		
	подметание и уборка придомовой территории	ежедневно, кроме выходных и праздничных дней	
	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	ежедневно, кроме выходных и праздничных дней	
	промывка урн, установленных возле подъездов	один раз в месяц	
	уборка газонов	два и более раз в неделю	
	выкашивание газонов	по мере необходимости	
	уборка площадки перед входом в подъезд	ежедневно, кроме выходных и праздничных дней	
	уборка отмосток	один раз в неделю	
	уборка детских и спортивных площадок	два и более раз в неделю	
	поливка газонов и элементов озеленения	по мере необходимости	
2.2.2	Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года:		
	очистка крышек люков колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	по мере необходимости	

	сдвигание свежевывающего снега и очистка пешеходных дорожек от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см	по мере необходимости	
	очистка пешеходных дорожек от снега наносного происхождения (или подметание пешеходных дорожек, свободных от снежного покрова)	ежедневно, кроме выходных и праздничных дней	
	очистка пешеходных дорожек от наледи и льда	по мере необходимости	
	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	ежедневно, кроме выходных и праздничных дней	
	уборка площадки перед входом в подъезд	ежедневно, кроме выходных и праздничных дней	
	посыпка наледи песком или смесью с предварительной подготовкой смеси	по мере необходимости	
	механизированная уборка проездов (без вывоза снега и очистки парковочных мест)	по мере необходимости	
2.3	Работы по обеспечению устранения аварий на внутридомовых инженерных системах	ежедневно	1,15
3.	Работы по санитарному содержанию конструктивных элементов	по мере необходимости	1
5.	Проведение непредвиденных работ (в рамках собранных средств)	по мере необходимости	1
6.	<i>Управление многоквартирным домом:</i>		3,38
	услуги по начислению и сбору платежей	ежедневно	
	осуществление учета документов по регистрации по месту пребывания и по месту жительства и снятию с регистрационного учета граждан, выдача соответствующих справок	два и более раз в неделю	
	управление многоквартирным домом	ежедневно	
	Итого:		17,89

**Состав
общего имущества в многоквартирном доме:**

Общее имущество собственника помещения определяется статьей 36 Жилищного кодекса РФ, а так же техническим паспортом на многоквартирный дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

В соответствии со ст. 36 ЖК РФ Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

- 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- 4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Собственник (и)

Управляющая организация
Симбирское государственное учреждение
Общество с ограниченной ответственностью
Симбирск, ул. Ульяновская, 38
Зверева Т.С.

Границы эксплуатационной ответственности по инженерным сетям

Управляющая организация исполняет предусмотренные условиями Договора обязательства по надлежащему содержанию общего имущества, границы которого определяются исходя из Правил содержания общего имущества, утвержденных Правительством Российской Федерации.

Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по Договору, определяются:

- по обслуживанию придомовой территории - границы земельного участка на котором расположен многоквартирный дом, определяемые на основании данных государственного кадастрового учета;
- по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, используемых для предоставления коммунальных услуг - внешняя граница стены многоквартирного дома.

Внутренние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих собственникам и не относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, устанавливаются:

- по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения - в месте нахождения первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков;
- по внутридомовой инженерной системе водоотведения - в месте первых стыковых соединений;
- по внутридомовым инженерным системам газоснабжения - в месте нахождения запорной арматуры (крана), расположенной на ответвлениях к внутриквартирному газовому оборудованию;
- по внутридомовой системе отопления - в месте нахождения запорной арматуры (запорно-регулирующих кранов) на ответвлениях к внутриквартирному оборудованию;
- по внутридомовой системе электроснабжения - в месте нахождения индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии.

Собственник (и)

Управляющая организация



Зверева Т.С.

Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора

1. Цели обработки персональных данных граждан:

Целями обработки персональных данных являются исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении граждан - нанимателей и собственников помещений и связанных:

- 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 исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи,
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также со взыванием задолженности с потребителей.

2. Операторы по обработке персональных данных

Операторами по обработке персональных данных граждан для целей исполнения Договора являются: Управляющая организация и Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями.

Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями осуществляет обработку персональных данных граждан по поручению Управляющей организации при получении ею согласия граждан - субъектов персональных данных на передачу их персональных данных указанному Представителю.

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 организацией с момента выставления потребителю (субъекту персональных данных) первого платежного документа для внесения платы по Договору Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями, до момента получения Управляющей организацией письменного обращения потребителя (субъекта персональных данных), выражающего несогласие на обработку его персональных данных лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

В случае получения указанного обращения Управляющая организация обеспечивает обезличивание персональных данных такого субъекта персональных данных для целей их дальнейшей обработки лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

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

- Фамилия, имя, отчество граждан и родственные отношения;
- дата и место рождения;
- адреса регистрации, даты снятия и постановки на регистрационный учет;
- паспортные данные;
- право владения помещением (собственник, наниматель), реквизиты документов, подтверждающих право пользоваться жилым помещением и мерами социальной поддержки
- площадь принадлежащего жилого помещения.

5. Перечень действий с персональными данными:

- сбор данных, указанных в п.4 настоящего Приложения;
- хранение данных;
- передача данных Представителю Управляющей организации по расчетам с потребителями;
- передача данных контролирующим органам, судебным органам и органам осуществляющим исполнение судебных актов;
- передача данных ресурсоснабжающим организациям в случаях, допускаемых актами жилищного законодательства и Договором.

6. Общее описание используемых способов обработки персональных данных:

- с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях,
- без использования средств автоматизации (при таком способе обработки персональных данных действия по использованию, уточнению, распространению, уничтожению персональных данных в отношении каждого из субъектов персональных данных, осуществляются при непосредственном участии человека): *ведение журналов, реестров, книг, выдача справок и т.д.*

7. Срок хранения персональных данных

Управляющая организация и Представитель Управляющей организации осуществляют хранение персональных данных в течение всего срока действия Договора.

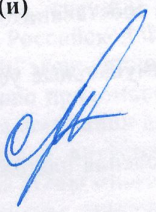
При прекращении действия Договора персональные данные подлежат уничтожению по истечении трех лет (*срока исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договора*).

8. Дополнительные условия

В случае принятия собственниками помещений решения о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме)

ресурсоснабжающим организациям, а также 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 организация 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.

Собственник (и)



Управляющая организация



Зверева Т.С.