

ДОГОВОР НА ОКАЗАНИЕ УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ВЫПОЛНЕНИЮ РАБОТ ПО РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

г. Ульяновск

«01» февраля 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК «КС», именуемое в дальнейшем «Обслуживающая компания», в лице директора Тренина Дмитрия Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещений в многоквартирном доме №8, по улице Ростовская в г. Ульяновск, в лице собственника помещения № 7, Алениной Татьяны Александровны, действующего на основании Выписка ЕГРН 73:24:030301:1272-73/048/2018-3 от 24.11.2018г. и протокола внеочередного общего собрания собственников помещений № 1-2023 от 09.01.2023г., далее именуемые «Собственники», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Настоящий договор заключен Сторонами на условиях, утвержденных решением собственников на внеочередном общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме № 8 по адресу: улица Ростовская город Ульяновск (протокол № 1-2023 от 09.01.2023 г.)

Местом исполнения настоящего договора является: место нахождения многоквартирный дом, адрес которого указан в настоящем пункте.

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

1.3. Обслуживающая компания по заданию, от имени и за счет Собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме, в течение срока действия настоящего договора обязуется за плату оказывать услуги по содержанию и (или) выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности сторон, и в рамках утвержденного перечня работ и услуг, отраженного в разделе 6 настоящего договора.

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

1.5. Обслуживающая компания на основании настоящего договора выступает от имени, по поручению, за счет и в интересах Собственников помещений в договорные отношения:

а) с ресурсоснабжающими организациями при заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов с целью содержания общего имущества (холодная вода, горячая вода, водоотведение, электроснабжение).

Собственники на внеочередном общем собрании приняли решение оплачивать коммунальные ресурсы, потребленные на содержание общего имущества в многоквартирном доме, на основании показаний общедомового прибора учета.

б) с подрядными организациями, в целях получения Собственниками (пользователями)

качественных жилищных услуг в рамках настоящего договора;

в) 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 услуги и перечислению денежных средств на специальный банковский счет Обслуживающей компании (подрядных организации), по подготовке и оформлению документов для регистрации граждан;

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

1.6. Настоящий договор является смешанным договором.

1.7. На период действия настоящего договора и в соответствии со ст. 185 ГК РФ, ст. 53-54 ГПК РФ Собственники уполномочивают Обслуживающую компанию в рамках настоящего договора представлять интересы Собственников перед третьими лицами; от имени и в интересах Собственников совершать действия, за исключением случаев, оговоренных в ст. 185.1 ГК РФ.

2 ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Обслуживающая компания обязана:

2.1.1. приступить к выполнению своих обязательств, оговоренных в тексте настоящего договора, в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим жилищным законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов;

2.1.2. обеспечить своими силами и/или силами третьих лиц, 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) выполнение работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом предложений Обслуживающей компанией и **только** при наличии решений собственников, принятых на общем собрании собственников:

- о проведении текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме,
- об определении источника финансирования,
- об утверждении размера платы на текущий ремонт,
- об утверждении перечня и объема работ по текущему ремонту, в том числе сметы расходов;
- об определении сроков выполнения работ по текущему ремонту.

На момент утверждения условий и подписания настоящего договора собственники помещений на общем собрании не приняли решений о проведении текущего ремонта общего имущества МКД и не утвердили размер платы на услугу «Текущий ремонт»;

2.1.3. в целях надлежащего выполнения обязательств по настоящему договору:

- контролировать своевременное и качественное выполнение работ и оказание услуг подрядными организациями;
- созывать общее собрание собственников по вопросам, связанным с надлежащим содержанием общего имущества многоквартирного дома и утверждением размера платы на содержание;
- заключать договоры на пользование общим имуществом многоквартирного дома с

третьими лицами на основании решения общего собрания собственников помещений МКД, оговорив в протоколах общего собрания собственников порядок передачи общего имущества в пользование третьим лицам, размер платежа, условия последующего направления полученных денежных средств на содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного дома. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Обслуживающей компании, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов, направляются на оплату услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору;

- предоставлять Собственникам (пользователям) необходимый перечень (объем) работ (услуг) по содержанию общего имущества, сроки их выполнения, ежемесячный размер платы за содержание жилого помещения и ежемесячный размер платы по текущему ремонту общедомового имущества, для последующего принятия решений на общем собрании собственников помещений МКД;

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

- 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 услуги, перечислению собранных денежных средств и по подготовке документов для регистрации граждан;

- заключать (с правом подписи) в интересах каждого собственника помещений в МКД со специализированной организацией договор на техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования (при наличии соответствующего оборудования) в соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений и норм действующего законодательства;

- надлежащим образом исполнять иные свои обязательства в рамках настоящего договора;

2.1.4. информировать Собственников (пользователей) об аварийных ситуациях на внутридомовых инженерных системах (сетях) и (или) инженерных коммуникациях и оборудовании, расположенных вне многоквартирного дома, информировать собственников (пользователей) о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг.

Соответствующая информация размещается в местах, определенных для размещения объявлений: доска для объявлений либо информационный стенд в подъезде, на дверях входных групп, в сроки, оговоренные действующим законодательством РФ.

2.1.5 организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого на обслуживание общего имущества на основании заявок собственников (пользователей) по телефонам:

диспетчерская служба 45-47-07

аварийная служба 8-902-092-21-81

2.1.6 осуществлять прием, рассмотрение заявлений, жалоб, предложений и обращений

Собственников (пользователей) и направлять им ответы на них, а также вести их учет и принимать соответствующие меры необходимые для устранения указанных в них недостатков (проблем) в установленные для этого сроки действующим законодательством;

2.1.7. в течение трех рабочих дней направлять своего представителя, на основании заявки собственника (пользователя) для составления акта нанесения ущерба общему имуществу, расположенному в помещении, или помещению (имуществу) Собственника (пользователя) с указанием причин;

2.1.8. проводить, в заранее согласованное с Собственниками (пользователями) 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, установленных в помещениях и вне помещений, в том числе сохранности на них пломб, в том числе индикаторных (антивандальных, антимагнитных, электронных) пломб (устройств);

- достоверности предоставленных Собственниками (пользователями) сведений о показаниях индивидуальных приборов учета в срок до 26 числа за текущий месяц.

В случае непредставления Собственниками (пользователями) доступа в помещение в согласованные дату и время, Обслуживающая компания составляет акт об отказе в доступе в помещение в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг и направляет его в соответствующую ресурсоснабжающую организацию;

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

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

2.1.11. организовать предоставление Собственнику (пользователю) не позднее 15 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, платежного документа для внесения платы за жилое помещение.

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

2.1.13. хранить проектную, техническую и исполнительскую документацию на МКД, переданную предыдущей Обслуживающей компанией, по месту нахождения

Обслуживающей компании. По письменному заявлению собственника в течение десяти рабочих дней предоставить собственнику на ознакомление и для копирования необходимую проектную, техническую и исполнительскую документацию на МКД в офисе Обслуживающей компании. Копирование силами Обслуживающей компании производится на платной основе.

2.2. Обслуживающая компания имеет право:

2.2.1. самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для исполнения своих обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

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

2.2.3. предъявлять требования к Собственникам (пользователям) по своевременному внесению платы за содержание жилого помещения, по текущему ремонту (при наличии протокола общего собрания собственников об утверждении размера платы на текущий ремонт), дополнительные услуги и платежа для создания резервов на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ), утвержденного на общем собрании собственников помещений, а в случае их неоплаты (неполной оплаты):

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

- обратиться в суд;

2.2.4. вводить в эксплуатацию индивидуальные, общие (квартирные, комнатные) приборы учета, а также устанавливать на индивидуальные, общие (квартирные, комнатные) приборы учета коммунальных услуг индикаторные (антивандальные, антимагнитные, электронные) пломбы (устройства), фиксирующие использование устройств, искажающих значения измерений, а также факта несанкционированного вмешательства в работу прибора учета. При выявлении факта несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, в том числе с помощью указанных видов пломб (устройств), Обслуживающая компания совершает действия, предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.2.5. при необходимости безвозмездно пользоваться общим имуществом многоквартирного дома для достижения целей настоящего договора, бытовые помещения для размещения рабочего персонала, складские помещения для размещения необходимых материалов и документации для нужд данного многоквартирного дома и по согласованию с Советом МКД, при соблюдении соответствующих необходимых мер безопасности;

2.2.6. 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, пользователей) устранения самовольного переустройства и/или самовольной перепланировки жилого/нежилого помещения (внутренних инженерных систем в помещении) и/или мест общего пользования, в том

числе путем обращения в суд с соответствующими исками;

2.3. В течение срока действия настоящего договора Обслуживающая компания 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, проводимых в формах, отраженных в ст. 44.1 ЖК РФ;

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 либо на фасаде дома и является надлежащим уведомлением собственников о созыве и проведении общего собрания (о принятых на общем собрании решениях и итогах голосования).

2.4. Собственники (пользователи) имеют право:

2.4.1. через уполномоченное лицо, избранного на общем собрании собственников помещений, либо через Совет многоквартирного дома:

- осуществлять контроль за выполнением работ и оказанием услуг, предусмотренных разделом 6 настоящего Договора,

- принимать участие в приеме выполненных работ (оказанных услуг),

2.4.2. предъявлять претензии по качеству выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию общего имущества, требовать составление акта, устранение некачественно выполненных работ (оказанных услуг);

2.4.3. получать информацию о размере платы за жилищные, дополнительные услуги и размера платежа по резервам на ремонт общего имущества (резерву на выполнение непредвиденных неотложных работ), в соответствии условиями настоящего договора;

2.4.4. проводить реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку жилых помещений только с соблюдением требований действующего законодательства.

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

2.4.5. обратиться в Обслуживающую компанию с заявлением о предоставлении ему отсрочки или рассрочки по оплате задолженности за жилое помещение, с последующим заключением соответствующего соглашения, в установленном законом порядке;

2.4.6. иные права, оговоренные нормами действующего жилищного законодательства.

2.5. Собственники (пользователи) обязаны:

2.5.1. ежемесячно не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, полностью вносить плату за содержание жилого помещения, дополнительные услуги и платежи для создания резервов на ремонт общего имущества, в том числе установленные по решению общего собрания собственников помещений, в размере и

порядке, определенных условиями настоящего Договора, через пункты приема платежей в адрес Обслуживающей компании;

2.5.2. при не использовании помещения (-й) в многоквартирном доме, при отсутствии в городе более 24 часов, сообщать Обслуживающей компании 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 непредставлении такой информации и в случае не предоставления или не своевременного предоставления доступа в жилое/нежилое помещение, Собственники (пользователи) обязаны возместить причиненный ущерб гражданам (юридическим лицам) и их имуществу;

2.5.3. в течение 10-ти календарных дней уведомить Обслуживающую компанию (специализированную организацию) о смене Собственников (пользователей), сообщить об изменении степени благоустройства помещения. При смене Собственника (пользователя) лицевой счет на жилое помещение подлежит переоформлению в течение месяца;

2.5.4. 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 пользовании 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 аварийно-диспетчерскую службу Обслуживающей компании, 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, Собственники (пользователи) несут полную материальную ответственность за причинный материальный ущерб как своему имуществу, так и имуществу третьих лиц;

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и населенных пунктах;

2.5.5. дополнительно оплатить выполненные работы (оказанные услуги), не отраженные в приложении № 1 п. 6.1 настоящего договора (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 Обслуживающей компании, и принятых уполномоченным

лицом Собственников, в части превышения размера резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ, созданного в соответствии с условиями настоящего договора, 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 Обслуживающей компанией и принятия таких работ (услуг) и указывается отдельной строкой «плата за непредвиденные работы, не учтенные Договором», в платежном документе в разделе прочие услуги, составляемом для внесения платы по Договору за месяц, в котором начислена такая плата;

2.5.6. не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, утечек через водоразборную арматуру;

2.5.7. немедленно сообщать в Обслуживающую компанию или аварийную службу, обо всех неисправностях системы водопровода и канализации, горячего водоснабжения и отопления, расположенных в помещении;

2.5.8. обеспечить предоставление доступа в принадлежащее ему жилое/нежилое помещение представителям Обслуживающей компании:

- незамедлительно для устранения причин аварии;

- в согласованное сторонами время для проведения осмотров технического и санитарного состояния общего имущества; осмотра технического состояния ИПУ; сохранности индикаторных (антивандальных, антимагнитных, электронных) пломб (устройств); правильности предоставления показаний по ИПУ; проведения замеров температуры; проведения проверок на предмет соответствия техническим нормам и правилам состояния внутриквартирного инженерного оборудования; обогревательных элементов и иного оборудования;

2.5.9. при отсутствии квартирных (индивидуальных) приборов учета в течение 3-х рабочих дней, с момента вселения в жилое помещение, а так же в случае последующего вселения иных лиц, совершить действия по письменному уведомлению об этом Обслуживающую компанию;

2.5.10. принимать на общем собрании собственников помещений решения:

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

- о необходимости: проведения неотложных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, проведения работ (оказания услуг) по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом предложений Обслуживающей компанией и на основании результатов осмотров технического состояния общего имущества: по перечню и объему таких работ (услуг), их стоимости, сроках начала (окончания) их выполнения, о ежемесячном размере платежа или ином источнике финансирования Собственниками (пользователями) таких работ (услуг);

2.5.11. обязать пользователей и иных лиц аналогично исполнять те же обязанности, что и Собственники, согласно условиям настоящего договора;

2.5.12. компенсировать ущерб Обслуживающей компании (штрафные санкции, штрафы, неустойки, убытки, вред, пени), если причиной послужило бездействие и действия Собственников (пользователей), не позволившие Обслуживающей компании выполнить предписания надзорных органов и решений судов, либо уклонение от принятия решений, необходимых для выполнения предписаний надзорных органов и решений судов;

2.5.13. при наличии индивидуальных приборов учета, ежемесячно в период с 23 по 25

числа текущего месяца снимать показания и предоставлять данные показания индивидуальных приборов учета в специализированную организацию или в соответствующую ресурсоснабжающую организацию;

2.5.14. при выборе иного способа управления или иной Обслуживающей компании на общем собрании собственников помещений утвердить Акт приема-передачи, в котором, в том числе отражаются в денежном выражении обязательства собственников (пользователей) по оплате выполненных работ (оказанных услуг) со стороны Обслуживающей компании в период действия настоящего договора, но в полном объеме не оплаченных со стороны собственников (пользователей), на основании платежных документов выставляемых новой Обслуживающей компанией (Обслуживающей организацией). Сумма ежемесячного платежа по задолженности отражается в платежном документе в разделе «прочие услуги»;

2.5.15. 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;

2.5.16. 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;

2.5.17. в зимний период времени своевременно очищать козырьки (отлив), самовольно установленные на лоджиях и балконах, от снега (наледи, сосулек и т.д.) и не допускать бесконтрольного схода (падение) снега (наледи, сосулек и т.д.) с причинением ущерба жизни, здоровью и имуществу физических (юридических) лицам;

2.5.18. неиспользование собственниками помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение;

2.5.19. нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами действующего законодательства РФ и условиями настоящего договора.

2.6. Собственникам (пользователям) запрещается:

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

2.6.2. препятствовать исполнению Обслуживающей компанией принятых ею на себя обязанностей, предусмотренных настоящим Договором;

2.6.3. заключать какие-либо договоры, касающиеся предмета договора с третьими лицами, минуя Обслуживающую компанию;

2.6.4. 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;

2.6.5. 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 Обслуживающей компании, а также без соответствующего разрешения (согласования) в установленном законодательством порядке;

2.6.6 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;

2.6.7 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;

2.6.8 несанкционированное 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;

2.6.9. 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;

2.6.10. использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

2.6.11. производить слив теплоносителя из системы отопления на бытовые или иные нужды без разрешения Обслуживающей компании;

2.6.12. 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;

2.6.13. использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

2.6.14. курить на лестничных площадках.

2.7. Обслуживающей компании запрещается привлекать какие-либо денежные средства под залог общедомового имущества МКД.

2.8. Представителями Обслуживающей компании, уполномоченными на взаимодействие с Собственниками (пользователя), выступают лица, имеющие служебные удостоверения (доверенности) выданные Обслуживающей компанией;

- руководители и мастера подрядных организаций;

- руководители структурных подразделений Обслуживающей компании.

2.9. Собственники помещений на общем собрании вправе избрать из числа

собственников Совет многоквартирного дома. Полномочия членов Совета МКД и председателя Совета МКД оговорены в ст. 44 и ст.161.1 ЖК РФ.

Председатель Совета многоквартирного дома, а в случае его временного отсутствия один из членов Совета многоквартирного дома, выступает уполномоченным лицом собственников для взаимодействия с Обслуживающей компанией.

В случае отсутствия на МКД Совета многоквартирного дома, уполномоченным лицом выступает любой собственник помещения МКД.

В случае расторжения настоящего договора члены Совета МКД, а в случае его отсутствия лицо, уполномоченное общим собранием собственников, либо любой собственник помещения МКД совместно с Обслуживающей компанией осуществляют инвентаризацию расчетов и определяют порядок их погашения в соответствии с условиями настоящего договора и подписывают Акт приема-передачи.

2.10. Собственники в рамках настоящего договора уполномочивают Обслуживающую компанию осуществлять защиту прав и интересов собственников общедомового имущества МКД, 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.

3 РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОР

3.1. Цена договора (€) определяется исходя из стоимости выполненных работ и оказанных услуг Обслуживающей компанией в соответствии с условиями настоящего договора как произведение суммы платежей за жилищные услуги (R); расходов на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества (H) умноженных на площадь (S) МКД и платежей за дополнительные услуги: В (исчисляемые с 1 кв. метра) и B1 (исчисляемые с квартиры), умноженные на 12 месяцев и на период действия договора (D).

$$€ = ((R+H+B)*S)+B1) * 12 \text{ месяцев} * D.$$

В цену договора (€) не включаются целевые денежные средства, получаемые Обслуживающей компанией от собственников (потребителей) и предназначенные для проведения текущего ремонта или проведения неотложных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, для создания резервов на ремонт общего имущества (или для создания резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ).

Из состава платы за жилое помещение исключается плата по услуге «сбор и вывоз твердых коммунальных отходов» с даты и в порядке, определяемых нормами жилищного законодательства, в связи с возникновением у Собственника (нанимателя) обязанности по внесению платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами непосредственно оператору. В данном случае не требуется принятия общим собранием собственников решения об утверждении нового размера платы за содержание жилого помещения. В этом случае размер платы по услуге «Сбор и вывозу ТКО», указанной таблице № 1 пункта 3.3 настоящего договора, направляется на текущий ремонт общего имущества или на формирование резерва на ремонт.

3.2. Размер платы за содержание жилого помещения, включающий в себя плату: за услугу по обслуживанию многоквартирного дома; за содержание и ремонт общего имущества; за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, за отведение сточных вод, потребляемых при содержании общего имущества. Размер платы за

дополнительные услуги (работы), размер платы за текущий ремонт, размер платы по резервам на ремонт общего имущества (резерву на выполнение непредвиденных неотложных работ), размер платы на проведение неотложных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома за дополнительный взнос определяются на общем собрании собственников помещений МКД с учетом предложений «Обслуживающей компании», должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству работ (услуг) и устанавливаются на срок не менее одного года, если иное не оговорено условиями настоящего договора.

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

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

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

Дополнительные услуги отражаются в платежном документе в разделе «Прочие услуги» либо отдельной строкой в разделе «Плата за содержание жилого помещения». В случае утверждения размера платы за определенную услугу собственниками конкретного подъезда, Управляющая организация осуществляет начисление и прием платежа за определенную услугу только с собственников (пользователей) конкретного подъезда и отражает данную услугу в платежном документе в разделе «Прочие услуги» либо отдельной строкой в разделе «Плата за содержание жилого помещения». В данном случае собственники помещений предоставляют протокол общего собрания, проведенного в конкретном подъезде.

3.4. При наличии установленного оборудования, Собственники (пользователи) поручают Обслуживающей компании заключить с подрядной организацией договор по обслуживанию (содержанию) соответствующего оборудования.

3.5. Полученные денежные средства от Собственников (пользователей) учитываются Обслуживающей компанией на лицевом счете МКД и имеют целевое назначение.

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

3.7. Показания вновь установленных индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета принимаются к расчету за коммунальные услуги за месяц, в котором установлен и введен в эксплуатацию ИПУ расчет осуществляется по нормативам

потребления, умноженных на повышающий коэффициент и тариф, установленный на соответствующую коммунальную услугу. В последующем расчет осуществляется в соответствии с показаниями ИПУ по состоянию на первое число месяца, следующего за месяцами, в котором был установлен и введен в эксплуатацию ИПУ, умноженных на тариф, установленный на соответствующую коммунальную услугу.

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

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

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

3.10. Отсутствие подписи собственника в настоящем договоре либо уклонение собственника от подписания настоящего договора, равно как и не использование помещений, не является основанием для не внесения платы за жилищные и дополнительные услуги со стороны Собственников (пользователей) по настоящему Договору.

3.11. Обслуживающая компания вправе разместить на информационных досках в подъездах многоквартирных домов, помещениях подрядных организаций и на информационных стендах пунктов приема платежей, на сайте: [www: gkh73.ru](http://www.gkh73.ru) информацию об изменении размера платы (тарифов) за коммунальные, жилищные и иные услуги, размера платежа для создания резервов на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ) в рамках настоящего договора, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг (ресурсов), а также о месте и времени, где Собственники (пользователи) могут ознакомиться с данной информацией, не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи.

3.12. Доходы, полученные от сдачи общедомового имущества в аренду (пользование) третьим лицам, не подлежат распределению между собственниками помещений и направляются на текущий ремонт общедомового имущества (создания резерва на ремонт, оговоренного в п/п 3.17.1 или 3.17.2 пункта 3 настоящего договора). Доходы, полученные от сдачи общедомового имущества в аренду (пользование) третьим лицам, подлежат зачислению на расчетный счет Обслуживающей компании и не являются доходом и не принадлежат на праве собственности Обслуживающей компании.

3.13. На момент расторжения настоящего договора стороны обязаны провести сверку взаимных денежных обязательств и определить порядок погашения задолженности. Инвентаризация расчетов и определение порядка их погашения производится сторонами:

- в течение 10 рабочих дней с момента получения уведомления от собственников о проведении общего собрания, на котором было принято решение о расторжении настоящего договора;
- за 1 месяц до истечения срока действия настоящего договора;
- за 1 месяц при досрочном расторжении договора по инициативе Обслуживающей

компании.

В Акте приема-передачи отражаются обязанность сторон по денежным обязательствам, порядок и сроки их погашения.

Акт приема-передачи подписывается членами Совета МКД с одной стороны и руководителем Обслуживающей компании с другой стороны.

Данный Акт приема-передачи является обязательным к исполнению всеми собственниками (пользователями) помещений МКД.

Обслуживающая компания выставляет данные суммы к оплате в платежном документе отдельной строкой в разделе дополнительные услуги.

В случае необоснованного уклонения членом Совета МКД от составления и подписания Акта приема-передачи, Акт приема-передачи передается на утверждение собственникам помещений на общем собрании.

Акт приема-передачи считается утвержденным Собственниками помещений без замечаний, если в течение 30 дней, после его представления Собственникам помещений на утверждение на общем собрании, в Обслуживающую компанию не поступили возражения, сформулированные на общем собрании собственников помещений.

В случае если собственниками помещений на общем собрании Акт приема-передачи не утвержден и в Обслуживающую компанию предоставлено мотивированное обоснование разногласий по Акту приема-передачи, то создается согласительная комиссия, которая в течение 10-ти рабочих дней обязана урегулировать все разногласия по Акту приема-передачи и подписать его.

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

3.14.1. резервы на текущий ремонт (например, текущий ремонт подъездов, установка пластиковых окон, текущий ремонт межпанельных швов, при наличии соответствующего оборудования; диагностика внутридомового газового оборудования, на работы по восстановлению систем автоматической пожарной сигнализации, системы оповещения при пожаре, автоматизации дымоудаления и т.д.);

3.14.2. резерв на непредвиденные неотложные работы;

3.14.3. резерв на неотложные работы по капитальному ремонту общего имущества МКД, за счет дополнительных взносов сверх установленного минимального размера.

Если в течение срока действия настоящего договора общим собранием собственников будет принято решение о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома за счет дополнительных взносов сверх установленного минимального размера в более ранние сроки, чем это предусмотрено постановлением правительства Ульяновской области от 19.02.2014 г. № 51-П (с изменениями и дополнениями), и перечень работ (услуг), оговоренный в таблице № 3 в пункте 6.1 настоящего договора, будет дополнен работами по капитальному ремонту общего имущества, собственниками создается резерв на капитальный ремонт с даты и в порядке, принятых решением общего собрания собственников помещений МКД.

3.15. В случае утверждения на общем собрании собственников размера платы по созданию одного из резервов на ремонт, предусмотренных п. 3.17 настоящего договора, пропорционально доле собственника помещения на 1 квадратный метр общей площади жилого и нежилого помещения за 1 календарный месяц и периода (количества месяцев) оплаты, то размер платы за содержание и ремонт жилья

соразмерно увеличивается на утвержденный общим собранием размер платы по созданию резерва одного из резервов на ремонт.

3.16. Резерв на непредвиденные неотложные работы создается Обслуживающей компанией, в соответствии с решением собственников помещений, в течение всего срока действия настоящего договора в целях создания возобновляемого источника финансирования непредвиденных неотложных работ.

Под непредвиденными неотложными работами понимаются работы, невыполнение которых может повлечь угрозу жизни, здоровью и благополучию жителей МКД, устранение актов вандализма, кражи в отношении общего имущества МКД, устранение последствий стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций. Для выполнения данных работ не требуется принятия решения Собственниками на общем собрании.

3.17. Размер резерва на текущий ремонт определяется из расчета стоимости конкретного вида ремонтных работ, на финансирование которых создается резерв, и период на который создается данный резерв утверждаются на общем собрании собственников.

Средства такого резерва расходуются Обслуживающей компанией строго по целевому назначению – на оплату выполнения ремонтных работ, для финансирования которых создавался резерв на ремонт.

3.18. Если в течение первого и каждого следующего года действия настоящего договора отсутствовала необходимость выполнения непредвиденных неотложных работ или работ по текущему ремонту, или сумма резерва на непредвиденные неотложные работы либо на текущий ремонт использована не полностью, сумма оставшегося резерва учитывается в сумме создаваемого резерва на каждый следующий год действия настоящего договора.

Неизрасходованные средства резерва на ремонт отражаются обособленно Обслуживающей компанией ежегодно в представленном ею отчете собственникам помещений об исполнении условий настоящего договора за каждый год его действия.

3.19. Неизрасходованные средства резервов на ремонт подлежат перечислению вновь избранной Обслуживающей компании, с которой собственники заключили договор управления либо договор на оказание услуг и/или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

3.20. 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.

Вознаграждение председателю Совета МКД и/ или членам Совета МКД начисляется собственникам (пользователям) исходя из установленного на общем собрании размера платы, включается в платежный документ отдельной строкой в разделе дополнительные услуги. Сумма вознаграждения подлежит выплате председателю Совета МКД и/ или членам Совета МКД в рамках собранных (полученных) денежных средств за вычетом вознаграждения специализированной организации в размере 3,3 % и НДФЛ из средств собственников, не позднее 30 числа месяца, следующего за расчетным.

4 Расходы на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, за отведение сточных вод, потребляемых при содержании общего имущества.

4.1. В соответствии со ст. 153-156 ЖК РФ Обслуживающая компания приобретает коммунальные ресурсы: холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме по тарифам, установленным для населения.

4.2. Обслуживающая компания включает в размер платы за содержание жилого помещения коммунальные ресурсы (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, отведение сточных вод), необходимых для содержания общего имущества, исходя из расчета на 1 кв.м общей жилой/нежилой площади ежемесячно исходя из нормативов потребления соответствующей коммунального ресурса и тарифов, установленных на конкретный коммунальный ресурс для населения.

Либо исходя из показаний общих домовых приборов учета.

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

5. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

5.1. Состав общего имущества МКД определяется собственниками на общем собрании.

5.2. Собственники вправе на общем собрании собственников помещений МКД принять решение об изменении перечня общедомового имущества.

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

Надлежащим образом оформленный протокол общего собрания собственников МКД и копии решений собственников (бюллетеней) для голосования (копию реестра для голосования) в десятидневный срок предоставляется в Обслуживающую компанию.

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

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

6. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.

6.1. Обслуживающая компания в рамках настоящего договора оказывает Собственникам (пользователям), утвержденный на общем собрании собственников помещений МКД перечень услуг по обслуживанию многоквартирного дома ; услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности сторон, составленный Обслуживающей компанией на основании технического осмотра общедомового

имущества на момент заключения настоящего договора, и отраженных в таблице № 3 настоящего пункта договора, согласно утвержденному Собственниками размеру платы (приложение №1 к договору):

6.2. Сторонами определены следующие внутренние границы эксплуатации ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом Собственников (пользователей, пользователей):

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

По системе холодного и горячего водоснабжения - до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков;

По системе отопления - до вентиля на подводках к стоякам центрального отопления, при их отсутствии – до плоскости гайки на приборе отопления со стороны подводки от стояка центрального отопления;

По системе водоотведения (канализация) - соединения квартирной гребенки к общему стояку канализации.

По системе газоснабжения - до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков.

Внутренняя граница между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом Собственников (пользователей) нежилых помещений устанавливается согласно акту разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон.

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

6.3. Собственники вправе в любое время изменить перечень работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, приняв на общем собрании собственников помещений МКД:

- новый перечень работ и услуг;
- объем и периодичность выполнения работ (оказания услуг);
- размер платы на вновь введенные работы (услуги). В случае уменьшения объема работ (услуг), в соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений, размер платы не пересматривается, в этом случае Обслуживающая компания производит перерасчет по данному виду работ (услуг) в связи с их неоказанием.

6.4. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, оговоренных в п. 6.1 (приложение №1), является исчерпывающим.

6.5. Контроль за выполнением работ (оказанием услуг) в отношении общего

имущества многоквартирного дома осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 и условиями настоящего договора.

Собственники (пользователи) в лице председателя Совета дома или членов Совета дома, либо в лице уполномоченного лица, выбранного собственниками помещений на общем собрании (далее по тексту - уполномоченное лицо собственников), осуществляют контроль за выполнением Обслуживающей компанией ее обязательств в рамках настоящего договора.

6.6. За четыре рабочих дня до дня приемки выполненных работ (оказанных услуг) Обслуживающая компания обязана информировать уполномоченное лицо собственников, о месте и времени приемки выполненных работ (оказанных услуг).

6.7. 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 Обслуживающей компании. Выполненные работы (оказанные услуги) считаются принятыми без замечаний после подписания сторонами Акта выполненных работ (оказанных услуг).

Акт выполненных работ (оказанных услуг) оформляется сторонами:

- по обслуживанию МКД, по содержанию и ремонту - в течение первых пяти рабочих дней следующего месяца;

- по текущему ремонту общего имущества либо непредвиденных неотложных работ - в течение 5 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 3-х рабочих дней после дня окончания выполнения таких работ

6.8. 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 рабочих дней со дня его составления, Акт выполненных работ (оказанных услуг) подписывается Обслуживающей компанией. При этом Обслуживающая компания делает запись в Акте выполненных работ (оказанных услуг) о необоснованном отказе (уклонении) уполномоченного лица собственников от подписания.

При составлении Акта выполненных работ (оказанных услуг) работы, услуги признаются оказанными (выполненными) надлежащего качества, своевременно и в полном объеме и считаются принятыми собственниками без замечаний.

6.9. В случае оказания услуг или выполнения работ, оговоренных в таблице № 6 пункта 6.1. настоящего договора, ненадлежащего качества или с нарушением стороны совершают действия, предусмотренные постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г.

6.10. На общем собрании собственников помещений собственники вправе принять решения о проведении текущего ремонта общего имущества и/или о досрочном выполнении капитального ремонта общедомового имущества, в том числе и не включенных в региональную программу капитального ремонта.

6.11. При принятии решения о проведении текущего ремонта общего имущества,

собственники в соответствии с п. 17 постановления Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 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, оговоренному в таблице № 1 п. 3.3 настоящего договора, 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 выставляемым Обслуживающей компанией платежным документом.

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

Работы по текущему ремонту принимаются в порядке оговоренном в п. 6.6-6.8 настоящего договора.

6.12. 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 обязанной произвести те или иные работы (услуги) по текущему ремонту, в этом случае Обслуживающая компания, по вступлению решения суда в законную силу, в платежном документе размещает информацию о предоплате в полной сумме, в которой должно быть указано: 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 размещения указанной информации в выставленном к оплате платежном документе.

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

6.13. В случае принятия на общем собрании собственников решения о досрочном выполнении капитального ремонта общедомового имущества, в том числе и не включенных в региональную программу капитального ремонта, собственники обязаны установить размер дополнительных взносов для оплаты данных работ по капитальному ремонту Обслуживающей компании и определить порядок их оплаты. Обслуживающая компания в этом случае обязана ежемесячно производить начисления и выставлять собственникам к оплате сумму дополнительного взноса по капитальному ремонту. Ежемесячный размер платы отражается в платежном документе отдельной строкой в разделе жилищные услуги и является целевым платежом.

После досрочного выполнения работ по капитальному ремонту, которые включенных в региональную программу капитального ремонта, и принятия их собственниками помещений, Обслуживающая компания в течение 5-ти рабочих дней обязана уведомить регионального оператора о выполнении данных видов работ, если взносы

на капитальный ремонт общего имущества вносятся региональному оператору,

6.14. Прием работ по капитальному ремонту осуществляется сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства и условиями настоящего договора.

6.15. Перечень работ (услуг), оговоренный в таблице № 3 в п. 6.1 настоящего договора, не предусматривает выполнение непредвиденных неотложных работ, которые Обслуживающая компания не могла разумно предвидеть при заключении настоящего договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия настоящего договора.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора.

7.2. Обслуживающая компания несет ответственность за качество выполняемых работ и оказываемых услуг, в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего договора.

7.3. Обслуживающая компания не несет ответственности по обязательствам:

- третьих лиц, за исключением организаций и лиц с которыми заключены договора в рамках данного договора;

- если их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, произошедших по независящим от Обслуживающей компании причинам, в том числе умышленных действий (например, акты вандализма, кража) со стороны Собственников (пользователей) или третьих лиц, направленных на причинение вреда общему имуществу и/или не предоставления коммунальных услуг,

- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Обслуживающей компании,

- вступления в действие, изменения или отмены нормативных правовых актов, ранее регулировавшие отношения, связанные с исполнением настоящего Договора,

- причинения ущерба имуществу собственников или третьих лиц вследствие исполнения Обслуживающей компанией решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

7.4. Собственники (пользователи) несут ответственность за убытки, причиненные Обслуживающей компании и третьим лицам, возникшие в результате действий (бездействий) Собственников (пользователей), нарушающих условия настоящего Договора.

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

7.6. Собственники (пользователи) и Обслуживающая компания не несут ответственность за неисполнение условий настоящего Договора, если причиной этому явилось действие непреодолимой силы.

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

7.7. Обслуживающая компания не отвечает по обязательствам Собственников (пользователей). Собственники (пользователи) не отвечают по обязательствам Обслуживающей компании, которые возникли не по поручению Собственников (пользователей).

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

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

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Обслуживающая компания в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, владеющих (пользующихся) помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства

8.2. Собственник (пользователь) в рамках действия настоящего договора дает согласие, согласно Федерального закона №152-ФЗ от 27.07.2006 года «О персональных данных», на обработку своих персональных данных и персональных данных членов своей семьи, зарегистрированных в жилом помещении многоквартирного дома, находящемся в управлении Обслуживающей компании (Ф.И.О., дата и место рождения, адрес регистрации, дата снятия и постановки на регистрационный учет, паспортные данные, реквизиты документов, подтверждающих право пользоваться жилым помещением и мерами социальной поддержки) с правом их передачи специализированным организациям, осуществляющих начисления и прием платежей с использованием программно-аппаратных комплексов и автоматизированной системы сбора и обработки платежей. При этом Обслуживающая компания обязана предусмотреть в отношениях между ней и специализированными организациями условия о неразглашение данных, возврат ими Обслуживающей компании, имеющейся у них информации и документов, содержащих персональные данные граждан, проживающих в помещениях, расположенные в многоквартирном доме, находящемся в управлении Обслуживающей компании.

Обслуживающая компания передает персональные данные собственников (пользователей, нанимателей): Ресурсоснабжающим организациям, специализированным организациям (платежным агентам: операторам по приему платежей, платежным субагентам) и третьим лицам, в случае, оговоренном в п. 2.2.15 настоящего договора.

8.3. Стороны определили, что информация (уведомления, объявления) касаясь исполнения условий настоящего договора размещается на информационных досках (стендах) в подъездах многоквартирного дома либо на сайте «ООО «УК «КС»: [www:gkh.73.ru](http://www.gkh.73.ru).

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

9.1. Договор заключен на срок 3 года (три года).

Дата начала обслуживания многоквартирного дома «01» февраля 2023г.

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

9.3. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами, а также в случаях, когда Собственники акцептуют его условия в полном объеме и безоговорочно, при выполнении им хотя бы одного из следующих условий:

- путем совершения конклюдентных действий по оплате жилищных, дополнительных услуг через оператора по приему платежа (платежного агента) на основании платежного документа, выставленного Обслуживающей компанией к оплате;
- принятие решения об утверждении условий (содержания) настоящего договора на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме;
- путем потребления жилищных и дополнительных услуг.

9.4. Настоящий Договор может быть расторгнут:

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

9.4.2. Собственниками в одностороннем порядке на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом), в случае если Обслуживающая компания не выполняет условий такого договора и собственниками принято решение о выборе иной Обслуживающей компании 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 Обслуживающей компанией уведомления о досрочном расторжении Договора, если иная дата не будет согласована с Обслуживающей компанией. Инициатор проведения общего собрания собственников уведомляет Обслуживающую компанию о принятом решении путем направления Обслуживающей компании письменного уведомления с приложением копий соответствующего протокола общего собрания и решений собственников (бюллетеней) для голосования (реестра для голосования).

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

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

9.4.3. по инициативе Обслуживающей компании в одностороннем порядке в случае:

- если на общем собрании Собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение об утверждении размера платы без учета предложений Обслуживающей компании 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.

Обслуживающая компания уведомляет собственников помещений о досрочном расторжении настоящего договора по инициативе Обслуживающей компании за 60 дней. Собственники помещений обязаны провести общее собрание на котором принять решение о выборе новой Обслуживающей компании или об изменении способа управления МКД.

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

9.6. В случае изменения организационно правовой формы и/или наименования, Обслуживающая компания обязана уведомить об этом Собственников (пользователей). Проведение общего собрания собственников в данном случае не требуется.

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

9.8. Настоящий договор заключается в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится в Обслуживающей компании, второй экземпляр – у собственника Алениной Татьяны Александровны, по адресу ул. Ростовская д. 8, кв. 7.

9.9. Оригинал протокола №1-2023 от 09.01.2023 г. внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 8 по ул. Ростовская в г. Ульяновске является приложением к настоящему договору.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

<p style="text-align: center;">Исполнитель</p> <p>Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Коммунальный Стандарт» Краткое наименование: ООО «УК «КС»</p>	<p style="text-align: center;">Собственники (Председатель Совета многоквартирного дома)</p>
<p>Юридический адрес: 432027 г. Ульяновск, ул. Дворцовая д.7А, офис 404 ИНН/КПП 7325170343/732501001 Р/счет 40702810829280005295 в ФИЛИАЛ "НИЖЕГОРОДСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК" БИК 042202824 Корр. счет 30101810200000000824 директор: Тренин Д.С.  М.П.</p>	<p>проживающая по адресу: г. Ульяновск, ул. Ростовская, дом №8 кв.№7 <u>Алениной Татьяны Александровны</u> Выписка ЕГРН 73:24:030301:1272-73/048/2018-3 от 24.11.2018г.  / <u>Аленина Татьяна Александровна</u></p>