

Общество с ограниченной ответственностью «Домовой» (сокращенное наименование - ООО «Домовой»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Глуховой Екатерины Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СМУ-173» (сокращенное наименование – ООО «СЗ «СМУ-173»»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Отганисяна Артура Славовича, действующей на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик в порядке ст. 161 и 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации поручает управление многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: **г. Ульяновск, пр-кт Врача Сурова, д. 31 (далее - Многоквартирный дом)**, а Управляющая организация в течение согласованного срока за плату обязуется:

- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;
- обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений Многоквартирного дома;
- осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

1.2. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора приведены в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.3. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома приведены в Приложении № 2 настоящего Договора. Передача общего имущества многоквартирного дома в управление Управляющей организации не влечет за собой перехода к ней права собственности на данное имущество.

1.4. Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, а также по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме приведен в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в Многоквартирном доме, в соответствии с требованиями действующего законодательства (в том числе законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей), требованиями технических регламентов, правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг в многоквартирных домах и жилых домах, а также норм государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов и иных нормативных правовых актов.

2.1.2. Выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом, а также по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме согласно Приложению № 3 к настоящему Договору.

2.1.3. Обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственникам (пользователям) помещений многоквартирного дома в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 в необходимом объеме и установленном качестве, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, за исключением случаев, предусмотренных ст. 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации (заключения собственниками помещений договоров непосредственно с ресурсоснабжающими организациями, оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами). Перечень коммунальных услуг определен в п. 5.2 настоящего Договора.

2.1.4. От своего имени заключать с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами договор на вывоз твердых коммунальных отходов, в том числе крупногабаритных отходов, за исключением случаев, предусмотренных ст. 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации (заключения собственниками помещений договоров непосредственно с ресурсоснабжающими организациями, оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами).

2.1.5. Своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме со сторонними организациями, в том числе специализированными (в случае, если сама организация не оказывает такие услуги и не выполняет такие работы своими силами), а также осуществлять контроль за выполнением этими организациями обязательств по таким договорам.

2.1.6. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома. Довести до сведения Застройщика и собственников (пользователей) помещений в Многоквартирном доме номера телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки по устранению аварий от собственников помещений в Многоквартирном доме в сроки, установленные действующим законодательством, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

Телефон аварийной службы: 8 (8422) 58-47-48.

Телефон диспетчерской службы: 8 (8422) 58-47-48.

2.1.7. Обеспечить локализацию аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения не более чем в течение получаса с момента регистрации заявки.

2.1.8. Информировать Застройщика и собственников (пользователей) помещений многоквартирного дома о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим договором.

В случаях аварийных ситуаций в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома, информировать Застройщика и собственников

(пользователей) помещений многоквартирного дома 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.

2.1.9. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, предусмотренные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества в Многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации Многоквартирного дома и управления им.

2.1.10. В течение трех рабочих дней со дня прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации Многоквартирного дома и управления им, лицу, к которому в порядке, предусмотренном действующим законодательством переходят функции по управлению Многоквартирным домом.

2.1.11. Обеспечивать надлежащую эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

2.1.12. В случае причинения Управляющей организацией ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу собственника помещений в Многоквартирном доме и иных лиц, общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме составить и подписать акт о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу собственника помещений в Многоквартирном доме, общее имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, содержащий описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен. Указанный акт должен быть составлен Управляющей организацией в порядке, установленном действующими нормативными правовыми актами, и подписан ею не позднее 12 часов с момента поступления обращения в аварийно-диспетчерскую службу.

2.1.13. Содержать общее имущество в Многоквартирном доме в состоянии, обеспечивающем соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

2.1.14. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

2.1.15. В целях надлежащего выполнения обязательств по настоящему договору:

- контролировать своевременное и качественное выполнение работ и оказание услуг подрядными организациями;
- контролировать своевременную поставку коммунального ресурса, надлежащего качества и в достаточном объеме, со стороны ресурсоснабжающих организаций;
- созывать общее собрание собственников для утверждения нового перечня работ (услуг) отличного от перечня, отраженного в Приложении № 3 настоящего договора. Под изменением Перечня работ (услуг) в период действия Договора понимается изменение состава общего имущества, видов, объемов, сроков и периодичности (графиков) выполнения, оказания работ (услуг), включенных в Перечень работ (услуг), отраженный в разделе 6 настоящего договора;
- 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 Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов, направляются на оплату услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников;
- 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;
- проводить энергоаудит Многоквартирного дома, заключать энергосервисный договор (контракт) со специализированными организациями, при утверждении общим собранием Собственников помещений размера финансирования с учётом предложений Управляющей организации;
- надлежащим образом исполнять иные свои обязательства в рамках настоящего договора.

2.1.16. Осуществлять прием, рассмотрение заявлений, жалоб, предложений и обращений собственников (пользователей) помещений многоквартирного дома 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;

2.1.17. Проводить, в заранее согласованное с Застройщиком многоквартирного дома 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 Застройщиком и собственниками помещений многоквартирного дома сведений о показаниях индивидуальных приборов учета.

В случае непредставления Застройщиком, собственником (пользователем) помещения 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.

В случае непредставления Застройщиком и собственниками (пользователями) помещений сведений о показаниях индивидуальных приборов учета за месяц в срок до 26 числа текущего месяца Управляющая организация применяет информацию и производит расчет размера платы за соответствующие коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;

2.1.18. Организовать предоставление Застройщику и собственникам (пользователям) помещений многоквартирного дома не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, платежного документа для внесения платы за жилые и нежилые помещения и коммунальные услуги в форме, предусмотренной п. 3.4 настоящего Договора.

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

2.1.19. Обеспечить Застройщику и собственникам (пользователям) помещений в Многоквартирном доме возможность контроля за исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном разд. 6 настоящего Договора.

2.2. Управляющая организация 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. Требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и настоящим Договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней), 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 иском заявлением, с последующим направлением исполнительного листа для принудительного исполнения.

2.2.3. Требовать внесения платы по настоящему Договору в соответствии с выставленными платежными документами.

2.2.4. Производить осмотры общего имущества в Многоквартирном доме, обеспечивающие своевременное выявление несоответствия его состояния требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.

2.2.5. Оказывать дополнительные платные услуги Застройщику и собственникам (пользователям) помещений многоквартирного дома по заявкам и за дополнительную плату. Стоимость дополнительных платных услуг указывается в перечне дополнительных услуг, утвержденных руководителем управляющей организации. Ознакомиться с перечнем дополнительных услуг возможно на сайте или в офисе управляющей организации.

2.2.6. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в Многоквартирном доме в соответствии с законодательством в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами.

2.2.7. Осуществлять в соответствии с законодательством Российской Федерации уступку права (требования) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за коммунальные услуги в пользу ресурсоснабжающей организации и иных лиц в случаях, установленных действующим законодательством.

2.2.8. Заключить с третьим лицом (РСО, подрядным организациям, УО в управлении которой перешел МКД) договор уступки права требования (договора цессии), по которому передать частично или полностью сумму задолженности Застройщика за жилищные, коммунальные и дополнительные услуги, возникшие в рамках настоящего договора.

2.2.9. Вводить в эксплуатацию индивидуальные, общие (квартирные, комнатные) приборы учета, а также устанавливать на индивидуальные, общие (квартирные, комнатные) приборы учета коммунальных услуг индикаторные (антивандалные, 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), Управляющая организация совершает действия, предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.2.10. 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 Застройщика 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;

2.2.11. 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.

2.3. Застройщик имеет право:

2.3.1. Требовать исполнения Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору.

2.3.2. Осуществлять контроль за действиями Управляющей организации в порядке, установленном разд. 6 настоящего Договора.

2.3.3. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы).

2.3.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ее обязательств по настоящему Договору.

2.3.5. Принимать участие в приеме выполненных работ (оказанных услуг) и предъявлять претензии по качеству

выполненных работ (оказанных услуг, в том числе коммунальных), требовать составления акта, устранения некачественно выполненных работ (оказанных услуг, в том числе коммунальных);

2.3.6. Получать информацию о размере платы за жилищно-коммунальные, дополнительные услуги и размера платежа по резервам на ремонт общего имущества (резерву на выполнение непредвиденных неотложных работ), в соответствии условиями настоящего договора;

2.3.7. Получать информацию по услугам содержания жилого дома в части стоимости, условий и периодичности их оказания.

2.3.8. И иные права, оговоренные нормами действующего законодательства.

2.4. Застройщик обязан:

2.4.1. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для выполнения ее обязанностей по настоящему Договору, а также передать Управляющей организации техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы, а также ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации Многоквартирного дома и управления им.

2.4.2. Незамедлительно информировать Управляющую организацию и при необходимости аварийно-диспетчерскую службу обо всех обнаруженных неисправностях инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных приборов учета, а также оказывать содействие в их устранении.

2.4.3. Оплачивать коммунальные услуги в отношении помещений в Многоквартирном доме с момента выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и до момента передачи этих помещений по передаточному акту или иному документу о передаче иным лицам ежемесячно не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

2.4.4. Обеспечить предоставление доступа в принадлежащее ему жилое/нежилое помещение представителям Управляющей организации:

- незамедлительно для устранения причин аварии;

- в согласованное сторонами время для проведения осмотров технического и санитарного состояния общего имущества; осмотра технического состояния ИПУ; сохранности пломб (в том числе антивазальных (антимагнитных, электронных)); 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;

2.4.5. Компенсировать ущерб Управляющей организации (штрафные санкции, штрафы, неустойки, убытки, вред, пени), если причиной послужило бездействие и действия Застройщика, 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;

2.4.6. При наличии индивидуальных приборов учета, ежемесячно в период с 15 по 25 числа текущего месяца снимать показания и предоставлять данные показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов в Управляющую организацию или в специализированную организацию. В случае, снятия показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов или предоставление их в Управляющую организацию (в специализированную организацию) в иные сроки, данные показания считаются не поданными, и объем потребленной коммунальной услуги рассчитывается исходя из среднемесячного объема (норматива) в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг и перерасчету в последующем не подлежат;

2.4.7. 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 Застройщика либо возместить стоимость восстановительных работ управляющей организацией.

2.4.8. Выполнять иные обязанности, установленные действующим законодательством Российской Федерации для лиц, заключивших договор с организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом.

2.5. Застройщику запрещается:

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

2.5.2. Препятствовать исполнению Управляющей организацией принятых ею на себя обязанностей, предусмотренных настоящим Договором;

2.5.3. Заключать какие-либо договоры, касающиеся предмета договора с третьими лицами, минуя Управляющую организацию;

2.5.4. 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;

2.5.5. Самовольно нарушать пломбы на индивидуальных приборах учета и в местах их подключения (крепления) и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

2.5.6. 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.

2.5.7. 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;

2.5.8. Использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, сливать в него жидкие

пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

2.5.9. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре (в подвале и на чердаке); загромождать пожарные (аварийные) выходы; загромождать лестничные площадки (клетки) и иные помещения общего пользования бытовыми вещами (строительным мусором); устанавливать дополнительные перегородки и двери на лестничной площадке, подвале и чердаке;

2.5.10. Использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОР

3.1. Цена договора (€) определяется исходя из стоимости выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организацией 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 коммунальные услуги (ХВС, природный газ, электроэнергия) (K), и платежей за дополнительные услуги: В (исчисляемые с 1 кв. метра) и В1 (исчисляемые с квартиры), умноженные на 12 месяцев и на период действия договора (D).

$$€ = ((R+H+V)*S)+V1+K) * 12 \text{ месяцев} * D.$$

В цену договора (€) не включаются целевые денежные средства, предназначенные для проведения текущего ремонта, для создания резервов на ремонт общего имущества (или для создания резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ).

3.2. Собственники помещений в Многоквартирном доме с момента передачи им таких помещений оплачивают работы и услуги по управлению Многоквартирным домом и по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме пропорционально их доле в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации. Стоимость таких услуг и работ Управляющая организация включает в выставляемый платежный документ за месяц.

Застройщик оплачивает работы и услуги по управлению Многоквартирным домом и по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в части, которая приходится на помещения, не переданные собственникам помещений в Многоквартирном доме, и не включена в платежные документы, выставляемые таким собственникам.

3.3. Собственники помещений в Многоквартирном доме с момента передачи им таких помещений оплачивают стоимость коммунальных услуг на основании платежного документа, который Управляющая организация ежемесячно выставляет им.

Застройщик вносит плату за коммунальные услуги за те помещения в Многоквартирном доме, которые не были переданы собственникам помещений в Многоквартирном доме, и в части, которая не включена в платежные документы, выставляемые собственникам помещений в Многоквартирном доме.

3.4. Надлежащей формой платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией, на основании которых производится оплата жилищно-коммунальных услуг, являются:

а) платежный документ на бумажном носителе;

б) электронный платежный документ, размещенный на официальном сайте Управляющей организации: <https://cv73.ru/>;

в) электронный платежный документ, направленный на адрес электронной почты.

3.5. Размер платы за содержание жилого помещения, включающий в себя плату за услуги (работы) по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества, за холодную воду, электрическую энергию, за отведение сточных вод, потребляемых при содержании общего имущества; размер платы за дополнительные услуги (работы) и размер платы по резервам на ремонт общего имущества (резерву на выполнение непредвиденных неотложных работ) определяются на общем собрании собственников помещений МКД с учетом предложений «Управляющей организации» (с обоснованием выполнения указанных работ, предоставления смет) 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.

3.6. Размер платы за жилое помещение устанавливается на период с даты начала управления МКД в соответствии с приложением № 4 к настоящему договору.

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

3.8. 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 месяцем, в котором был установлен и введен в эксплуатацию ИПУ, умноженных на тариф, установленный на соответствующую коммунальную услугу.

Если показания индивидуальных приборов учета представлены Застройщику 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.

3.9. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение, дополнительные и коммунальные услуги, Застройщик/собственники помещений многоквартирного дома уплачивают пени Управляющей организации в порядке ст. 155 ЖК РФ.

3.10. Сбор и вывоз строительного мусора; предметов, содержащих яды и опасные вещества, производится собственными силами Застройщика/собственники помещений многоквартирного дома или за отдельную плату, на условиях отдельного соглашения (договора).

3.11. При оплате Застройщиком/собственники помещений многоквартирного дома жилищно-коммунальных и дополнительных услуг за один расчетный период не в полном объеме — платеж распределяется пропорционально на все виды жилищных и коммунальных услуг.

3.12. Управляющая организация размещает на информационных досках в подъездах многоквартирных домов, помещениях подрядных организаций и на информационных стендах пунктов приема платежей, на сайте, информацию об изменении размера платы (тарифов) за коммунальные, жилищные и иные услуги, размера платежа для создания резервов на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ) в рамках настоящего договора, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг (ресурсов), а также о месте и времени, где Застройщик может

ознакомиться с данной информацией, не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи;

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

3.13.1. резервы на текущий ремонт (например, текущий ремонт подъездов, установка пластиковых окон);

3.13.2. резерв на непредвиденные неотложные работы.

3.14. Резерв на непредвиденные неотложные работы создается Управляющей организацией, в соответствии с решением собственников помещений многоквартирного дома 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 собственников помещений многоквартирного дома.

3.15. 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 решением Застройщика.

3.16. 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 Управляющей организацией строго по целевому назначению – на оплату выполнения ремонтных работ, для финансирования которых создавался резерв на ремонт.

3.17. На момент расторжения настоящего договора стороны обязаны провести сверку взаимных денежных обязательств и определить порядок погашения задолженности.

В Акте приема-передачи отражаются обязанность сторон по денежным обязательствам, порядок и сроки их погашения. Акт приема-передачи подписывается Застройщиком с одной стороны и руководителем Управляющей организации с другой стороны.

Данный Акт приема-передачи является обязательным к исполнению Застройщиком.

Управляющая организация выставляет данные суммы к оплате в платежном документе отдельной строкой в разделе дополнительные услуги.

4. РАСХОДЫ НА ОПЛАТУ ХОЛОДНОЙ ВОДЫ, ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ, ЗА ОТВЕДЕНИЕ СТОЧНЫХ ВОД, ПОТРЕБЛЯЕМЫХ ПРИ СОДЕРЖАНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

4.1. В соответствии со ст. 153-156 ЖК РФ Управляющая организация приобретает коммунальные ресурсы: холодную воду, электрическую энергию, газа 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. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется в соответствии с формулой 10-12 Приложения N 2 к Правилам N 354. Застройщик в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги (при отсутствии прямых договоров), потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды) в полном объеме.

4.3. Если объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, составит ноль, то плата за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, за такой расчетный период Застройщику не начисляется.

4.4. Плата за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, Застройщику/собственникам помещений многоквартирного дома не начисляется, если при расчете объема коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, будет установлено, что объем коммунального ресурса, определенный исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета за этот расчетный период, меньше чем сумма определенных в соответствии с п. п. 42 и 43 Правил N 354 объемов соответствующего вида коммунальной услуги, предоставленной за этот расчетный период потребителям во всех жилых и нежилых помещениях, и определенных в соответствии с п. 54 Правил N 354 объемов соответствующего вида коммунального ресурса, использованного исполнителем за этот расчетный период при самостоятельном производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению.

4.5. Управляющая организация включает в размер платы за содержание жилого помещения плату за коммунальные ресурсы (холодная вода, электрическая энергия, отведение сточных вод, газ) необходимых для содержания общего имущества, исходя из расчета на 1 кв.м. общей жилой/нежилой площади одним из следующих способов:

1) в отсутствие общедомового прибора учета коммунального ресурса исходя из нормативов потребления на содержание общего имущества;

2) при наличии общедомового прибора учета коммунального ресурса исходя из объема коммунального ресурса, определенного по показаниям общедомового прибора учета и объемов коммунального ресурса, потребленного в жилых и нежилых помещениях.

5. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА. ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ.

5.1. Управляющая организация оказывает минимальный перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности, указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору.

5.2. Управляющая организация обеспечивает предоставление следующих коммунальных услуг:

- Холодное водоснабжение, в том числе мест общего пользования (для уборки подъездов, полива мест озеленения);
- Электроснабжение, в том числе мест общего пользования (для их освещения тамбура и лестничных клеток);
- Водоотведение (канализация);

- Теплоснабжение, в том числе мест общего пользования (тамбур, лестничная клетка), при наличии отопительных приборов (при наличии соответствующих внутридомовых инженерных сетей);
- Газоснабжение (при наличии соответствующих внутридомовых инженерных сетей).

5.3. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору, а также перечень по предоставлению коммунальных услуг, является исчерпывающим.

5.4. 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 Управляющая организация производит перерасчет по данному виду работ (услуг) в связи с их неокончанием.

5.5. За четыре рабочих дня до дня приемки выполненных работ (оказанных услуг) Управляющая организация обязана информировать уполномоченное лицо Застройщика, о месте и времени приемки выполненных работ (оказанных услуг).

5.6. 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 Застройщика 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, 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.

В случае неявки уполномоченного лица Застройщика 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 Управляющей организацией. При этом Управляющая организация делает запись в Акте выполненных работ (оказанных услуг) о необоснованном отказе (уклонении) уполномоченного лица Застройщика от подписания.

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

5.7. В случае оказания услуг или выполнения работ, указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору, ненадлежащего качества или с нарушением стороны совершают действия, предусмотренные постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г.

5.8. Перечень работ (услуг), указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору, 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.

6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. 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.

6.2. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Застройщиком, собственниками помещений в Многоквартирном доме и их доверенными лицами в соответствии с их полномочиями в порядке, установленном действующими нормативными правовыми актами.

6.3. Застройщик и собственники помещений многоквартирного дома осуществляют контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору, не вмешиваясь в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика.

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. Управляющая организация несет ответственность за качество выполняемых работ и предоставляемых услуг, в том числе коммунальных услуг, в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего договора.

7.3. Управляющая организация 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 Управляющей организации причинам, в том числе умышленных действий (например, акты вандализма, кража) со стороны Собственников (пользователей) или третьих лиц, направленных на причинение вреда общему имуществу и/или не предоставления коммунальных услуг,

- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации,

- 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 Управляющей организацией решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

7.4. Застройщик или собственник помещений в Многоквартирном доме, которому переданы по передаточному акту или иному документу помещения в Многоквартирном доме несут ответственность за убытки, причиненные Управляющей

организации и третьим лицам, возникшие в результате действий (бездействий) Застройщика или собственников помещений в Многоквартирном доме нарушающих условия настоящего Договора.

7.5. Застройщик или собственник помещений в Многоквартирном доме несут полную материальную ответственность за сохранность внутридомовых инженерных сетей проходящих через помещение и внутриквартирное 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. Застройщик или собственник помещений в Многоквартирном доме, которому переданы по передаточному акту или иному документу помещения в Многоквартирном доме и Управляющая организация 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. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Застройщика или собственников помещений в Многоквартирном доме, которым переданы по передаточному акту или иному документу помещения в Многоквартирном доме. Застройщики или собственники помещений в Многоквартирном доме, которым переданы по передаточному акту или иному документу помещения в Многоквартирном доме не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников (пользователей)

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

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

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Управляющая организация 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 управляющей организации (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 Управляющая организация обязана предусмотреть в отношениях между ней и специализированными организациями условия о неразглашении данных, возврат ими Управляющей организации, имеющейся у них информации и документов, содержащих персональные данные граждан, проживающих в помещениях, расположенные в многоквартирном доме, находящемся в управлении Управляющей организации.

Управляющая организация передает персональные данные собственников (пользователей): Ресурсоснабжающим организациям, специализированным организациям (платежным агентам: операторам по приему платежей, платежным субагентам) и третьим лицам, в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

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 «Управляющей организации»: <https://cv73.ru/>.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует три месяца. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие им предусмотрены. Действие Договора прекращается досрочно в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

10.2. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязательств по Договору с даты внесения изменений в реестр лицензий в связи с заключением Договора.

11. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

11.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации.

В том числе по своему соглашению в порядке, установленном законодательством, Стороны вправе изменить Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, а также по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение № 3 к настоящему Договору). Внесение таких изменений стороны оформляют путем подписания дополнительного соглашения, которое будет являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между ними.

12. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

12.1. Все споры и разногласия, возникшие в результате заключения, исполнения и расторжения настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

12.2. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Настоящий договор заключается в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, второй экземпляр – у Застройщика.

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

13.3. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Основные характеристики Многоквартирного дома (Приложение № 1);
- Состав и техническое состояние общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение № 2);
- Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, а также по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. (Приложение № 3);
- Размер платы за содержание многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: пр-кт Врача Сурова д. 31 (Приложение № 4).

14. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

«Управляющая организация»:

ООО «Домовой»
Юридический адрес: 432064, Ульяновская обл, Ульяновск г, ул.
Карбышева, д. 49, помещ. 38-43
ИНН: 7325116089
КПП: 732501001
ОГРН: 1127325006280
ОКПО: 97650621
Расчетный счет: 40702810429280006526
Банк: ФИЛИАЛ "НИЖЕГОРОДСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"
БИК: 042202824
Корр. счет: 30101810200000000824

Генеральный директор



/Е.А. Глухова

«Застройщик»:

ООО «СЗ «СМУ-173»
Юрид.адрес: 115432, Даниловский вн.тер.г.
внутригородская территория муниципальный округ, г.
Москва, 4062-й проезд Проектируемый, д. 6, стр. 1, ком.
58 (2 эт)
ОГРН 1167325064235
ИНН 7325146750/КПП 772501001
р/с 40702810469000004045
к/с 3010181000000000602
БИК 047308602
Ульяновское отделение № 8588
ПАО Сбербанк
тел. (8422) 68-77-68

Генеральный директор



/Оганисян А.С.

Основные характеристики Многоквартирного дома

1	Адрес Многоквартирного дома	г. Ульяновск, пр-кт Врача Сурова, д. 31
2	Кадастровый номер Многоквартирного дома (при его наличии)	
4	Год постройки	2022
5	Этажность	16
6	Количество квартир	117
7	Площадь, в т.ч.:	
	а) общая площадь здания	10 092,2 кв.м.
	б) общая площадь помещений в здании	9 095,8 кв.м.
	в) помещения общего пользования	1 843,5 кв.м.
	г) встроенные помещения секция 1	373,0 кв.м.
	д) встроенные помещения секция 2	332,8 кв.м.
8	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома	7880,0 кв.м.
9	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	73:24021012:6601
10	Сведения о наличии общедомовых приборов учета по всем видам поставляемых в Многоквартирный дом коммунальных ресурсов:	
	а) электроснабжение	Установлен
	б) отопление	Установлен
	в) холодное водоснабжение	Установлен
	г) горячее водоснабжение	Установлен
	д) водоотведение	-

Управляющая организация
 ООО «Домовой»

Генеральный директор

/Е.А.Глухова



застройщик.

Генеральный директор

/Оганисян А.С.



СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

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

№	Наименование объекта
1	2
1.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:
	межквартирные лестничные площадки
	Лестницы
	технический подвал (где располагаются инженерные сети и оборудование)
	технический этаж (где располагаются инженерные сети и оборудование)
2.	Крыша
3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:
	фундамент
	несущие стены
	цоколь
	плиты перекрытий
	балконные и иные плиты
	лестничные марши
4.	Ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, находящиеся за пределами жилых и нежилых помещений, в том числе:
	окна помещений общего пользования
	отмостка
	двери помещений общего пользования
	Перила
	Парапеты
5.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:
5.1	Система трубопроводов:
	водоснабжения:
	- стояки
	- регулирующая и запорная арматура
	- розлив
	водоотведения:
	- магистральный трубопровод системы водоотведения в техническом подвале
	- стояки
	- тройник на стояке
	- трубопровод фановой канализации на техническом этаже
5.2	Система электрических сетей:
	- вводно-распределительные устройства
	- этажные щитки и шкафы
	- осветительные установки помещений общего пользования
	- электрическая проводка (кабель) в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации
5.3.	Общедомовые приборы учёта
	Холодного водоснабжения
	электрической энергии
	горячее водоснабжение
	отопление
5.4.	Земельный участок от внешней стены многоквартирного дома до внешних границ, установленных кадастровым планом.
6.	Вентиляционная система. (ДВК)
7.	Автоматизированная система погодного регулирования (при наличии)
8.	Лифтовое оборудование (лифт)
9.	Теплообменники
10.	Система пожарной сигнализации

Управляющая организация
 ООО «Домовей»

Генеральный директор

Е. А. Глухова



Застройщик

Генеральный директор

Сванисян А.С.



**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО
 ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.**

Управляющая организация оказывает минимальный перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности:

	Наименование работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности	Периодичность выполнения работ
1.	Управление многоквартирным домом	постоянно
2.	Уборка территории многоквартирного дома:	
	Подметание придомовой территории	2 раза в неделю
	Уборка газонов	раз в неделю
	Выкашивание газонов	Не реже 2-х раз за сезон
	Очистка урн от мусора	2 раза в неделю
	Механизированная уборка машинами	по необходимости
	Вывоз крупногабаритного мусора	по мере накопления
	Очистка от наледи, снега и льда придомовой территории	по необходимости
3.	Содержание систем водоснабжения и водоотведения	
	Осмотр водопровода, канализации в чердачных и подвальных помещениях (проверка исправности запорной арматуры, проверка состояния креплений канализационных труб, труб водоснабжения, целостности раструбов, мелкий ремонт системы до 1 метра)	1 раз в неделю
	Устранение утечек, протечек, засоров в канализации общего пользования	по заявкам
4.	Содержание системы электроснабжения	
	Обслуживание эл.оборудования и внутридомовых эл.сетей	Обслуживание ежедневно ППР 1 раз в год
	Обслуживание этажных электрощитков и сетей освещения МОП, включая светильники	Обслуживание ежедневно ППР 1 раза в год
5.	Проведение электроизмерений (измерение сопротивления изоляции силовой и осветительной сети до 1000 В, заземляющего устройства)	1 раз в три года
6.	Проверка и прочистка вентиляционных каналов по графику	1 раз в год
7.	Содержание строительных конструкций (ограждений): Осмотр строительных конструкций (ограждений): крыши (кровельного покрытия), межпанельных швов, окна, двери, лоджии (балконы), козырьки, лестничные марши	2 раза в год
8.	Дератизация и дезинсекция мест общего пользования	2 раза в год
9.	Содержание систем холодного водоснабжения, водоотведения (канализации), строительные работы в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации:	по заявкам, в случае необходимости восстановления работоспособности инженерных систем и безопасности фундамента, стен, козырьков, кровли, поэтажных площадок, лестничных клеток в объеме оплаченных средств
10.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	по заявкам
11.	Обслуживание внутридомового газового оборудования (при наличии)	1 раз в год
12.	Общедомовые приборы учета	
	контроль работоспособности	ежедневно
	проведение поверок	согласно паспортов
	снятие показаний	ежемесячно
	мелкий ремонт	по необходимости
	система автоматического сбора показаний	постоянно
13.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	Выявляются путем осмотров — 2 раза в год- плановых (общих) и частичных- по мере необходимости
14.	Ведение поквартирного учета граждан с последующей подготовкой документов	Ежемесячно, по

		необходимости
15.	Техническое обслуживание СКТ (антенна- при наличии)	По необходимости
16.	Техническое обслуживание видеонаблюдения (при наличии)	По необходимости
17.	Техническое обслуживание автоматического запирающего устройства (при наличии)	По необходимости
18.	Средства противопожарной защиты, противодымной защиты	1 раз в месяц
19.	Система противопожарного водоснабжения	2 раза в год
20.	Ведение поквартирного учета граждан с последующей подготовкой документов	Ежемесячно, по необходимости

Сторонами определены следующие внутренние границы эксплуатации ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом собственников (пользователей) жилых помещений:

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) до автоматических выключателей, при размещении автоматических выключателей в помещении, принадлежащего Собственнику (пользователю) 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 водоотведения (канализация) - соединение квартирной гребенки к фасонным частям (отводом, переходом, крестовинам, тройникам и т.д.) на общедомовом стояке канализации.

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

По системе газоснабжения – до первого отключающего устройства, расположенного на ответвления от стояков.

Внутренняя граница между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом собственника (пользователя) 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.

Управляющая организация
ООО «Домовой»

Генеральный директор

В.А. Глухова



Генеральный директор

/Оганисян А.С.

Размер платы за содержание многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу:
 г. Ульяновск, пр-кт Врача Сурова д. 31

Виды работ	Периодичность	Размер ежемесячной платы, руб./кв.м.
Непредвиденный ремонт		1,00
Обслуживание системы отопления		1,62
Обслуживание систем водоснабжения и водоотведения		1,25
Обслуживание системы электроснабжения		1,04
Замер сопротивления изоляции электрических сетей	1 раз в год	0,23
Обслуживание вентканалов	1 раз в год	0,52
Проведение электроизмерений	по графику	0,12
Дератизация и дезинсекция мест общего пользования	2 раза в год или по заявкам	0,19
Весенний и осенний технические осмотры жилого дома	2 раза в год	0,15
Мероприятия по содержанию здания* (небольшие общестроительные работы (очистка кровли от снега и наледи, очистка тех.подвалов от мусора производится за счет средств <u>текущего ремонта</u>))	при необходимости	0,41
Мероприятия по содержанию детской площадки (покраска, установка елочки, мелкий ремонт и т.п)	при необходимости	1,33
Уборка придомовой территории (подметание придомовой территории, сбор мусора с газонов и парковки)	2 раза в неделю	3,40
Механизированная уборка территории	при необходимости	3,83
Аварийно-диспетчерское обслуживание	пон.- пятн. с 17.00 до 8.00, субб, воск.- круглосуточно	1,40
Услуги по начислению и сбору платежей населения	ежедневно	1,80
Ведение реестра собственников	ежедневно, кроме субб. вс	0,44
Техническое обслуживание лифтового оборудования	ежемесячно	7,00
Освидетельствование лифта	1 раз в год	0,09
Экспертное обследование лифта	по графику	0,00
Страхование лифта	1 раз в год	0,06
Диспетчеризация лифтов	ежедневно	0,14
Плата за управление многоквартирным домом	ежедневно, кроме субб. вс	2,20
Промывка теплообменников	1 раз в год	0,69
Обслуживание прибора учета тепла	ежемесячно (начисляется при наличии)	0,25
Обслуживание автоматического регулирования ЦО и ТРЖ	ежемесячно (начисляется при наличии)	0,50
Обслуживание системы пожарной сигнализации	ежемесячно (начисляется при наличии)	1,35

Уборка полов лестничных клеток	4 раза в месяц влажная, 4 раза в месяц сухая, ежедневная уборка первых этажей	2,27
ИТОГО:		33,28
ИТОГО без ТРЖ :		32,78
ИТОГО без ОДПУ :		33,03

* - в случае выполнения работ суммарно в течении года на сумму больше суммы начисленных за год, то разница (последующие работы) может быть списана со счет средств текущего ремонта

Дополнительные услуги:		
Диагностирование ВДГО (на основании Постановления Правительства РФ №410 от 14.05.2013)	1 раз в 5лет (начисления производятся 1 год)	
Вознаграждение председателя совета дома	по решению собственников	

Управляющая организация
ООО «Домовой»

Генеральный директор



Застройщик:

Генеральный директор



