

**ДОГОВОР №9/2021**  
**управления жилым многоквартирным домом №69 по ул.Октябрьская**  
**в г.Димитровграде Ульяновской области**

«24» мая 2021г.

г. Димитровград

Общество с ограниченной ответственностью «Оникс», в лице директора **Джумаева Ильнара Абдулхаковича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и представитель собственников помещений в доме №69 по ул.Октябрьская в г.Димитровграде **Бережной Сергей Станиславович**, действующий на основании протокола общего собрания собственников помещений в доме от 24 мая 2021г., с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор управления Многоквартирным домом (далее - «Договор»):

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании протокола общего собрания собственников помещений в доме от 24 мая 2021г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников.

1.3. Значения понятий, используемых в настоящем Договоре, соответствуют определениям, приведенным в законодательных и нормативных правовых актах Российской Федерации, регулирующих жилищные отношения.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, стандартом раскрытия информации о деятельности организации управляющей Многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 года № 731 и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ульяновской области.

1.5. Надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ, в частности, в области: санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, энергосбережения, а также защите прав потребителей.

Надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома должно обеспечивать: соблюдение требований к надёжности и безопасности МКД; жизни и здоровья граждан, имущества физических и юридических лиц; доступность пользования помещениями и иным общим имуществом; соблюдение прав и законных интересов собственников и иных лиц; постоянная готовность внутридомовых инженерных систем, приборов учёта и другого общего имущества к поставкам коммунальных ресурсов.

1.6. Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома, как объекта, и должны осуществляться управляющей организацией независимо от того, упоминается ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросам необходимости их выполнения особое решение собрания собственников в доме.

1.7. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан - Собственников и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам иным лицам определяются исключительно целями исполнения договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.

1.8. Управляющая организация осуществляет деятельность по управлению Многоквартирным домом на основании лицензии на осуществлении предпринимательской деятельности по

управлению многоквартирными домами

## **1. Предмет Договора**

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников в течение срока действия настоящего Договора за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, состав которого указан в приложении к настоящему Договору, предоставление коммунальных услуг собственникам и пользующимся их помещением(ями) в Многоквартирном доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности, указанной в настоящем Договоре.

2.2. Цель управления многоквартирным домом – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещения(й) в многоквартирном доме и пользующимся его помещением(ями) в многоквартирном доме лицам.

## **3. Права и обязанности Сторон**

### **3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой для Собственников и в интересах Собственников, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов, а также согласно утвержденному настоящим договором перечню работ и услуг по управлению Многоквартирным домом в пределах установленных тарифов.

3.1.2. Оказывать услуги и работы по содержанию и ремонту общедомового имущества надлежащего качества в объеме, установленном настоящим Договором.

3.1.3. Заключать от своего имени, в интересах Собственников, и по согласованию с председателем и членами совета дома, договоры с подрядными организациями, в целях исполнения обязательств по настоящему Договору.

3.1.4. Выполнять решения, принятые общим собранием Собственников, относительно обязательств по настоящему Договору.

3.1.5. Выполнять решения Совета дома, принятые в соответствии с утвержденными решением общего собрания Собственников полномочиями Совета дома.

3.1.6. Обеспечивать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих незамедлительному устранению - в день поступления заявки. Принимать в установленном законодательством Российской Федерации порядке, хранить и передавать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные документы (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.7. На основании письменного запроса собственников помещений в доме Управляющая организация должна предоставить информацию о порядке и условиях оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием: сведений о выполнении обязательств по договорам управления в отношении многоквартирного дома содержащие: план работ на срок не менее 1 года по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, сведения об их выполнении (оказании) и о причинах отклонения от плана; сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме за последний календарный год; сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества коммунальных услуг и (или) за превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании за последний календарный год; сведения о соответствии качества оказанных услуг государственным и иным стандартам (при наличии таких стандартов).

3.1.8. На основании письменного запроса в течении 10-ти календарных дней предоставить информацию о стоимости работ(услуг) оказываемых управляющей организацией в том числе:

а) описание каждой работы (услуги), периодичность выполнения работы (оказания услуги), результат выполнения работы (оказания услуги), гарантийный срок (в случае, если гарантия качества работ предусмотрена федеральным законом, иным нормативным правовым актом Российской

Федерации или предлагается управляющей организацией), указание конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, определяющие выбор конкретных работ (услуг);

б) стоимость каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения (на 1 кв. метр общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 погонный метр соответствующих инженерных сетей, на 1 кв. метр площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, на 1 прибор учета соответствующего коммунального ресурса и др.).

3.1.9. В соответствие с действующим законодательством РФ - предоставить информацию о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы с раскрытием следующих сведений:

а) перечень коммунальных ресурсов с указанием конкретных поставщиков, объема ресурсов и цен на такие ресурсы. При этом управляющая организация указывает реквизиты нормативных правовых актов (дата, номер, наименование принявшего акт органа), которыми установлены такие тарифы (цены). Сведения о тарифах (ценах) приводятся по состоянию на день раскрытия информации и подлежат обновлению в срок - 7 рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений на официальном сайте в сети Интернет.

3.1.10. Приступить к управлению многоквартирным домом начиная с "01" июня 2021г. и осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Собственников в соответствии с целями, указанными в пункте 2.2 настоящего Договора.

3.1.11. Оказывать собственникам услуги, указанные в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 по управлению, содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в приложениях к договору, а также предоставлять коммунальные услуги собственникам и пользующимся их помещениям(ями) в этом многоквартирном доме лицам в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

3.1.12. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать от Собственника(ов) заявки по телефонам 3-25-34, устранять аварии, выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

На информационных стендах многоквартирного дома, на официальном сайте в сети Интернет, в платежных документах указать телефоны аварийно-технических служб, принимающих заявки на устранение аварий.

3.1.13. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.14. Вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учет их исполнения.

3.1.15. Информировать собственников, и пользующихся его помещением(ями) в многоквартирном доме лиц, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а также на официальном сайте в сети Интернет: о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг - не позднее чем за 3 суток до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг качества ниже предусмотренного Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим Договором - в течение одних суток с момента обнаружения недостатков.

3.1.16. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных настоящим Договором уведомить собственника и лиц, пользующихся его помещением(ями) в многоквартирном доме, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а также на официальном сайте в сети Интернет.

Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), исполнения.

3.1.17. В течение действия указанных в приложении к настоящему Договору гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.18. Выдавать Собственникам платежные документы, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги, в срок до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем, обеспечивая выставление квитанции - извещения не позднее 7 числа месяца, следующего за расчетным. Платежные документы доставляются собственникам в конверте, который вкладывается в почтовый ящик собственника.

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

3.1.20. Осуществить планирование работ по ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния в объеме и в сроки, утвержденные общим собранием Собственников. При необходимости направлять Собственникам предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение и расчета размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

3.1.21. Ежегодно предоставлять Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе (выполнении условий договора), который размещается на информационных досках в каждом подъезде дома в течение первого квартала текущего года и который включает в себя:

а) размер полученных в течение отчетного года Управляющей организацией от Собственников помещений в многоквартирном доме средств в качестве платы за жилые помещения и коммунальные услуги и размер расходов Управляющей организации, связанных с управлением многоквартирным домом;

б) соответствие перечня, объемов и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в приложениях к настоящему Договору;

3.1.22. На основании обращения собственников или лиц, пользующихся его помещением(ями) в многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта о причинении ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или Помещению(ям) Собственника.

3.1.23. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом, принятые на общем собрании собственников, за дополнительную плату в размере, утвержденном общим собранием собственников, в том числе:

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

3.1.24. Выставлять процент технического износа здания на момент начала действия Договора и учитывать этот показатель при планировании работ по обслуживанию и текущему ремонту дома.

Корректировать процент технического износа по мере выполнения ремонтов или с ухудшением состояния конструкций и систем здания.

3.1.25. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственников (передать ее иным лицам, в том числе организациям), без письменного разрешения Собственника.

3.1.26. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания Собственников.

3.1.27. Вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.28. Обеспечить возможность для собственников помещений в доме и проживающих в помещениях осуществлять контроль за исполнением обязанностей Управляющей организации.

3.1.29. Предоставлять по требованию председателя совета дома, либо членов совета дома, но не чаще 1 раза в месяц, необходимую информацию и документы, отражающие сбор и освоение денежных средств от населения от иной коммерческой деятельности, связанной с общедомовым имуществом многоквартирного дома, сметы на подрядные работы, калькуляции, а также информацию об установленных ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги, не позднее 5 – ти рабочих дней с даты обращения

3.1.30. Ежемесячно закрывать акты выполненных работ по содержанию общего имущества с участием (оформлением) председателя совета дома, либо членов совета дома, если работу выполняет сама Управляющая организация, с визированием актов выполненных работ по содержанию общего

имущества, в том числе, если к выполнению работ привлекалась подрядная организация.

3.1.31. По окончании текущего и (или) капитального ремонта конструктивных элементов многоквартирного дома акты выполненных работ закрывать с участием председателя совета и членов совета дома.

3.1.32. Ограничить доступ к внутримодульной инженерной системе посторонних лиц, кроме обслуживающего персонала и старшего по дому (председателя совета дома), а также членов совета дома.

3.1.33. Осуществлять использование общего имущества дома с целью заключения договоров с третьими лицами, только с согласия собственников принятых на общем собрании.

3.1.34. Информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги не позднее 10-ти рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.35. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

3.1.36. По обращению в письменной форме Собственников, обладающих не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в Многоквартирном доме, Управляющая организация осуществляет мероприятия, необходимые для проведения общего собрания Собственников, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

Сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в доме, а так же информация по результатам проведенного голосования размещается в общедоступных местах (информационных досках).

3.3.37. При наличии предписания контролирующего органа о выполнении работ, связанных с ремонтом и содержанием общего имущества дома Управляющая организация обязана провести собрание, на котором проинформировать собственников о данном предписании, при этом утверждения перечня работ, указанных в предписании, и их стоимости, собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании, не требуется.

## **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

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

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

3.2.4. Организовывать проведение очередных и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопросов, связанных с выполнением настоящего договора. Размещение сообщения о предстоящем собрании и информация по итогам голосования проведенного голосования размещается в общедоступных местах (на информационных досках).

В случае, когда Управляющая организация выступает инициатором проведения собрания, должностные лица Управляющей организации вправе выступать как в качестве председателя собрания, так и в качестве секретаря собрания.

3.2.5. За дополнительную плату собственников оказывать дополнительные услуги и производить работы, не включенные в перечень обязательных, предоставлять и (или) обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в этом доме, в частности, установка системы видеонаблюдения; обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и другие услуги.

3.2.6. Требовать от Собственника предоставления документов на квартиру (помещение), необходимых для ведения корректных начислений, оказания услуги по регистрационному учету и выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в частности: правоустанавливающих (договор, иной документ) и право подтверждающих (выписка из единого государственного реестра недвижимости, другое).

3.2.7. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником и (или) потребителем время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб),

представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное с Управляющей организацией порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.8. Заключать от своего имени в интересах Собственников помещений при согласовании с советом МКД договоры на предоставление общедомового имущества в пользование физическим и юридическим лицам в том числе, но не исключительно, договоры аренды: подвальных помещений; помещений относящихся к общедомовому имуществу; крыши и фасада Многоквартирного дома; договоры использования части земельного участка; договоры на установку и эксплуатацию телекоммуникационного оборудования (точек коллективного доступа); договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, устанавливать цену договоров, осуществлять права и обязанности, возникающие из данных договоров, и действующего законодательства РФ, в том числе, но не исключительно: производить начисление, получение, взыскание платы в судебном порядке, использовать право на односторонний отказ от исполнения договора, расторжение договора и взыскание убытков, представление интересов собственников помещений в многоквартирном доме в государственных и негосударственных учреждениях, судебных инстанциях.

Денежные средства, перечисленные третьими лицами по договорам, указанным выше перечисляются на лицевой счет дома.

### **3.3. Собственники обязаны:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.3.2. При временном неиспользовании помещения(й) для проживания более 3 - х дней сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих в аварийных ситуациях доступ в помещение(я).

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить без согласования с Управляющей организацией никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома;

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более 220 кВт), дополнительные секции приборов отопления;

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

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

е) не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений собственника, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования;

ж) самостоятельно организовывать и осуществлять вывоз принадлежащих Собственнику крупногабаритных и строительных отходов, путем заключения договора на вывоз и утилизацию отходов с региональным оператором оказывающий соответствующие услуги.

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

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

3.3.6. В случае расторжения договора управления Собственники помещений обязаны единовременным платежом возместить Управляющей организации стоимость выполненных работ,

которые были проведены Управляющей организацией на условиях аванса.

3.3.7. По истечению годового срока действия приложения, устанавливающего перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, Управляющая организация разрабатывает новый перечень и предоставляет его на обсуждение представителю собственников помещений в многоквартирном доме, для рассмотрения и утверждения.

3.3.8. При наличии предписания контролирующего органа о выполнении работ, связанных с ремонтом и содержанием общего имущества дома Управляющая организация обязана провести собрание, на котором проинформировать собственников о данном предписании, при этом утверждения перечня работ, указанных в предписании, и их стоимости, собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании, не требуется.

#### **3.4. Собственники имеют право:**

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого: участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме; присутствовать при выполнении работ и оказании услуг управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору; знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы и получать от Управляющей организации сведения о состоянии своих расчетов по оплате за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

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

3.4.5. Собственники помещений вправе создать резервный фонд на ремонт и непредвиденные работы, связанные с надлежащим содержанием общего имущества дома.

### **4. Цена договора.**

**Размер платы за содержание и ремонт общего имущества жилого многоквартирного дома.  
Порядок внесения платы за содержание и ремонт общего имущества дома.**

4.1. «Цена договора управления определяется как стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества жилого многоквартирного дома, а так же стоимость коммунальных услуг, потребляемых в целях содержания общего имущества дома.

Плата за содержание общего имущества многоквартирного жилого дома для собственников помещений включает в себя плату за выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. Управляющая организация организует подомовой учет собранных денежных средств по целевому назначению: содержание общего имущества многоквартирного дома, которое включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме; коммунальные услуги; капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома; иные цели, определенные общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3. Перечень и стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в приложениях к настоящему договору, устанавливаются ежегодно на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений управляющей организации и собственников.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с правилами

предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством.

В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта.

4.5. В платежном документе, выставленном управляющей организацией плательщикам, указываются:

1. Почтовый адрес, сведения о собственнике (нанимателе жилого помещения) государственного или муниципального жилищных фондов) с указанием фамилии и инициалов, наименования юридического лица, общая площадь помещения.

2. Наименование управляющей организации, номер ее банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, адрес электронной почты, адрес сайта в сети Интернет.

3. Указание на оплачиваемый месяц;

4. Сумма начисленной платы за жилое помещение и коммунальные услуги, включает в себя:

а) плату за содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе значение размера платы за содержание на 1 кв. м помещения и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

б) плату за капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе значение размера платы за капитальный ремонт на 1 кв. м помещения и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

в) плату за все виды коммунальных услуг, предоставляемых в многоквартирном доме, в том числе значения тарифов (цен) на коммунальные услуги, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов или отведенных сточных вод, объем (количество) потребленных в течение расчетного периода коммунальных ресурсов и отведенных сточных вод и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

5. Сведения об изменениях размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

6. Сведения о размере задолженности перед управляющей организацией за предыдущие периоды.

7. Сведения о предоставлении мер социальной поддержки на оплату жилого помещения и коммунальных услуг;

8. Сумма начисленных пени;

9. Другие сведения, предусмотренные законодательством и настоящим договором.

4.6. Неиспользование Помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и отопление.

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

4.8. Минимальный перечень работ и услуг по содержанию общего имущества дома устанавливается законодателем и не может пересматриваться на общем собрании собственников помещений. Стоимость услуг и работ по содержанию общего имущества дома устанавливается на 1 год и подлежит ежегодному пересмотру.

## 5. Ответственности Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае обнаружения Собственником расходования Управляющей организацией средств, противоречащего условиям данного Договора, Управляющая организация в течение 30 дней с момента соответствующего уведомления обязана их восполнить за счет собственных средств.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги и нарушении порядка установленного ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации плательщик обязан уплатить управляющей организации пени в размере 0,1%.

5.4. Собственник, не обеспечивший допуск в принадлежащее ему помещение специалистов Управляющей организации и (или) специалистов аварийно-технических служб для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и



ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несет имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей).

5.5. Собственник несет установленную законодательством Российской Федерации гражданско-правовую ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственникам (нанимателям, членам их семей), имуществу Управляющей организации, вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования, внутридомовых инженерных систем, нарушения правил пожарной безопасности, регламента выполнения ремонтных работ в Многоквартирном доме, других правил установленных законодательством и Управляющей организацией, а так же за действия работников, привлеченных к выполнению ремонтных работ в квартире (помещении) Собственника.

5.6. В случае вынесения штрафных санкций надзорными и административными органами в отношении Управляющей организации, за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов, если работы и услуги по содержанию и ремонту общедомового имущества предусмотрены настоящим Договором, но не выполнены (не надлежаще выполнены) Управляющей организацией, сумма штрафа оплачивается Управляющей организацией из собственных средств.

## **6. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего договора**

6.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и (или) пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лиц, общему имуществу Собственников Помещений в Многоквартирном доме, а также по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется Акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из двух человек, включая представителей Управляющей организации, собственника, а при его отсутствии лиц, пользующихся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц.

Если в течение трех часов с момента сообщения о нарушении Собственником или лицом, пользующимся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, представитель Управляющей организации и подрядной организации не прибыли для проверки факта нарушения и если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без их присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии, и в нем фиксируется факт неприбытия представителей Управляющей и подрядной организаций.

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

## **7. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления**

7.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору осуществляется собственниками помещения и (или) доверенными лицами, wybranными на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с их полномочиями путем: получения от управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ; проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проверки журналов выполнения работ и услуг, а также проведения соответствующей экспертизы); составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями раздела 6 настоящего договора; инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для

принятия решений по фактам выявленных нарушений; обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно законодательству.

7.2. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения объёмов и видов работ и услуг по договору являются для управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, один экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

## **8. Прочие условия**

8.1. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством.

Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

8.2. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к собственникам помещений в общедоступном для всех собственников помещений многоквартирного дома месте.

8.3. Споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении либо расторжении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров.

В случае не достижения соглашения по результатам переговоров Стороны передают споры на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Все информационные уведомления собственников, предусмотренные настоящим договором, могут осуществляться путем размещения объявления в общедоступных местах (на информационных стендах) и в социальных сетях при создании соответствующей группы, объединенных по признаку проживания в доме №29а по пр.Ленина.

Личные уведомления (в том числе о необходимости обеспечить допуск в помещение собственника и т.д.) могут осуществляться путем телефонограмм.

## **9. Форс-мажор**

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

9.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества, а также предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственника (нанимателя, членов их семей). К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов исполнителя или действия (бездействие) Управляющей организации, включая отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

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

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

## **10. Срок действия Договора**

10.1. Настоящий договор считается заключенным на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, со дня его подписания.

10.2. Договор заключен на **3 года**.

10.3. Изменение и (или) расторжение настоящего договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему договору.

10.4. В случае принятия собственниками помещений многоквартирного дома решения о расторжении договора управления представитель собственников обязан за 30 календарных дней письменно уведомить об этом Управляющую организацию с одновременным представлением протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, и копий бланков голосования по повестке дня.

10.5. В случае досрочного расторжения договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации управляющая организация вправе потребовать от собственников возмещения расходов, понесенных управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему договору, понесенных до момента расторжения настоящего Договора.

Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на управляющей организации. При этом обязательства собственников по настоящему договору считаются исполненными с момента возмещения собственниками указанных расходов.

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

10.7. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и собственником.

10.8. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

10.9. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из Сторон находится один экземпляр Договора.

## 11. Реквизиты Сторон

### Управляющая организация:

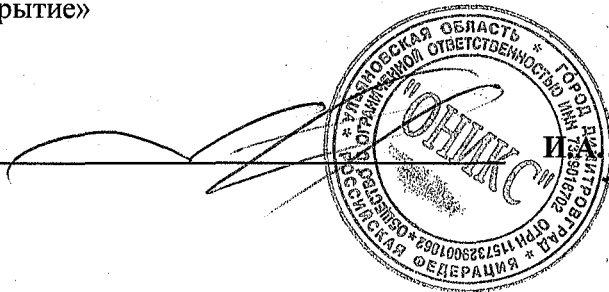
Общество с ограниченной ответственностью ООО «Оникс»

Адрес: Россия, 433507, Ульяновская обл., г.Димитровград, пр.Димитрова, 13

ИНН 7329018702, КПП 732901001, р/с 40702810390081000824

филиал Приволжский ПАО Банк «ФК Открытие»

Директор \_\_\_\_\_



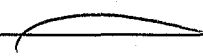

И.А. Джумаев

Представитель собственников \_\_\_\_\_

A handwritten signature in black ink is written over a horizontal line.

С.С. Бережной

**Состав общего имущества многоквартирного дома  
расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, пр.Октябрьская, 69**

Наименование объекта	Описание и назначение объекта	
земельный участок	Границы земельного участка устанавливаются согласно кадастровому плану.	
<p>Фундамент, ограждающие, несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надпольные перекрытия, межквартирные и надпольные перекрытия, межквартирные перегородки и перегородки, отделяющие комнаты различных собственников, нанимателей и собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений</p>	<p>Фундамент: железобетонный сборный; Наружные стены: силикатные блоки; Перекрытия: чердачные, междуэтажные, подвальные-железобетонные пустошные</p>	
<p>Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды; входы, тамбуры, коридоры, проходы, лестницы, помещения технических и подвальных этажей, балконы, крыши.</p>	<p>крыля мягкая, полы-бетонные; дверные металлические.</p>	
<p>Инженерные коммуникации в техническом подвале(подполье) и шахтах, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.</p>	<p>центральное отопление; водопровод, электроосвещение, горячее водоснабжение,газоснабжение, канализация</p>	
Лифтовое оборудование		
<p>Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке</p>	крыльца	
Директор		И.А. Джумаев
Представитель собственников		С.С. Березной



## Приложение №2

### Перечень работ для обеспечения надлежащего содержания общедомового имущества (в соответствии с Постановлением Правительства РФ №290 от 03.04.2013г.)

#### Работы, выполняемые в отношении фундаментов, необходимые для надлежащего содержания стен, перекрытий, лестниц, фасадов, внутренней отделки мест общего пользования

1. Осмотры, обследования с выявлением нарушений и составлением плана мероприятий по устранению причин и восстановлению (сезонные осмотры)-производятся 2 раза в год.
2. Восстановление просевших отмостков, отслоений от стен (до 1м<sup>2</sup>)-производятся в весенне-летний период.
3. Мелкий ремонт полов л/клеток-по мере необходимости.
4. Смена (навеска) замков на подвалы -по мере необходимости.
5. Мелкий ремонт лестничных ограждений в подъездах - по мере необходимости.
6. Укрепление почтовых ящиков - по мере необходимости.
7. Дезинсекция, дератизация подвальных помещений – по договору со спец. организациями.
8. Проверка состояния подвальных помещений на предмет температурно-влажностного режима, обеспечения их вентиляции, контроля за состоянием дверей и запирающих устройств – 2 раза в месяц.
9. Приведение в порядок чердачных и подвальных помещений (уборка мусора и пр.) – 2 раза в месяц.
10. Контроль за состоянием входов в здание, подвал, козырьков над балконами, лоджиями верхних этажей – 2 раза в год по графику.
11. Контроль и восстановление (замена) домовых знаков – по мере необходимости.
12. Прочие непредвиденные работы – по мере необходимости.

#### Работы, выполняемые в отношении содержания крыш, оконных и дверных заполнений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, перегоронок, полов.

1. Осмотры, обследования с выявлением нарушений и составлением плана мероприятий по устранению причин и восстановлению – 2 раза в год по графику.
2. Замена разбитого стекла: в зимнее время – в течении 8 часов после поступления заявки, либо непосредственно после обнаружения, в летнее время – в течении 3 суток.
3. Замена (ремонт) сорванных створок оконных переплетов, форточек, смена приборов (ручек, шпингалетов) – по мере необходимости.
4. Очистка кровли от мусора, грязи и посторонних предметов, очистка ливнеприемных воронок – по мере необходимости.
5. Проверка кровли на отсутствие протечек – 2 раза в год.
6. Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке – 2 раза в год.

#### Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем вентиляции.

1. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах – по графику.
2. Прочистка системы вентиляции – по мере необходимости.

#### Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (горячего, холодного), отопления и водоотведения.

1. Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, коллективных приборов учета – 1 раз в неделю.
2. Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации – 1 раз в неделю.
3. Проверка исправности канализационных вытяжек- по графику.
4. Снятие показаний общедомовых приборов учета – 1 раз в месяц.

#### Работы, выполняемые для надлежащего содержания системы теплоснабжения.

1. Испытание на прочность (гидравлические испытания) узлов ввода и системы отопления, промывка и регулировка системы отопления- 1 раз в год.
2. Удаление воздуха из системы отопления- в течении отопительного сезона.
3. Техническое обслуживание, метрологическая аттестация и контроль технического состояния общедомовых приборов учета – по графику.

4. Консервация (расконсервация) системы отопления – 2 раза в год.
5. Удаление накипно-коррозионных отложений – по мере необходимости.
6. Устранение неисправностей обогревающих элементов – не позднее 24 часов с момента получения заявки.

#### **Работы, выполняемые для надлежащего содержания системы электроснабжения**

1. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем электрооборудования, радио и телекоммуникационного оборудования, техническое обслуживание силовых и осветительных установок – 1 раз в месяц.
2. Замеры сопротивления изоляции проводов – по графику специализированной организации.
3. Техническое обслуживание внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитах и распределительных шкафах, мелкий ремонт электрической проводки в местах общего пользования – в течении смены, но не позднее 24 часов с момента получения заявки.

#### **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования.**

1. Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования – по графику спец. организации.
2. Техническое обслуживание систем контроля загазованности – по графику спец. организации.
3. Техническое обслуживание систем контроля загазованности ее отдельных элементов – по графику спец. организации.

#### **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифтов.**

1. Организация системы диспетчерского контроля в связи с кабиной лифта – круглосуточно.
2. Проведение осмотров, технического обслуживания лифтов – по графику спец. организации.
3. Обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов, в частности после замены элементов оборудования – по графику спец. организации.

#### **Работы по содержанию земельного участка.**

##### **В зимний период:**

1. Подметание свежеснегавшего снега – 1 раз в сутки.  
При длительном и обильном снегопаде каждые 4 часа в период времени с 4.00 час. до 21.00 час.
2. Сдвигание свежеснегавшего снега толщ. при наличии колеености свыше 5 см. – 1 раз в сутки.
3. Очистка придомовой территории от наледи и льда – 1 раз в сутки.
4. Очистка крыш люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной свыше 5 см 1 раз в сутки.
5. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд – по мере необходимости.
6. Вывоз крупногабаритного мусора – по мере накопления (график).

##### **В весенний, летний и осенний период:**

1. Подметание и уборка придомовой территории – 1 раз в день.
2. Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, очистка приямков – 1 раз в 2 дня.
3. Выкашивание газонов – 2 раза в сезон.
4. Прочистка ливневой канализации – по мере необходимости.

**Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания – круглосуточно.**

Директор \_\_\_\_\_

И.А. Джумаев

Представитель собственников \_\_\_\_\_

С.С. Бережной



**Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме,  
стоимость работ, объемы работ и сметная стоимость.**

1. Действие настоящего Приложения распространяется на 12 месяцев, если дополнительным соглашением не установлено иное.  
 1.1. Размер оплаты за услуги по содержанию и ремонту корректируется ежегодно с учетом роста цен на потребительские товары и услуги необходимые для выполнения договора и индексов изменения сметной стоимости работ.  
 2. На указанный в п. 1 настоящего Приложения срок устанавливается следующий перечень работ по текущему ремонту общего имущества, выполняемых Управляющей организацией по настоящему договору:

**Октябрьская, 69**

Площадь дома, м2

**2160,4**

Площадь нежилых(арендованных) помещений, м2

**0**

## 3. Перечень работ, относящихся к текущему ремонту:

Объекты выполнения работ	Виды работ	Единицы изм-я	Сроки проведения	Объемы работ	Сметная стоимость	Стоимость работ на 1м2	Гарант.срок на выполн. работы
Ремонтный фонд			срок действия договора		150363,84	5,800	
<b>Итого</b>					<b>150363,84</b>	<b>5,800</b>	

4. В соответствии с перечнями и объемами работ, услуг цена настоящего договора составляет (руб.), в том числе:

**Снижение размера оплаты за счет:**

Накопленных денежных средств по статье "Текущий ремонт" в размере (руб.)

0,00 руб./м2;

**ИТОГО к оплате населением с учетом скидки****5,80 руб./м2;**

- 4.1 В случае экономии денежных средств со стороны Управляющей организации по производству работ (услуг) указанных в приложении к настоящему договору, Управляющая организация обязуется провести дополнительные работы (услуги) по заявке собственников

Председатель ТСЖ

Директор

*В. Беренский*

