

ДОГОВОР № 28/2023-УКПМ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Димитровград

«01» января 2023г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ульяновская область, город Димитровград, пр. Автостроителей, д.40, именуемые в дальнейшем «**СОБСТВЕННИКИ**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «УК Первомайская»**, в лице директора Куликова Артема Сергеевича, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ**», с другой стороны, именуемые далее «**СТОРОНЫ**», заключили настоящий ДОГОВОР о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Условия настоящего ДОГОВОРА утверждены общим собранием собственников помещений и являются обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. По данному ДОГОВОРУ УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ осуществляет свою деятельность в интересах всех собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей, арендаторов и других физических и юридических лиц, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями на законных основаниях.

1.3. Решения о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме принимаются общим собранием СОБСТВЕННИКОВ, в порядке, предусмотренном нормами Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.4. При выполнении условий настоящего ДОГОВОРА СТОРОНЫ руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. Перечни и сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства и результатами осмотров общего имущества.

2. Предмет ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего ДОГОВОРА - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг.

2.2. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ по заданию СОБСТВЕННИКОВ обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги и коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. СОБСТВЕННИКИ осуществляют контроль за соблюдением УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ условий настоящего ДОГОВОРА.

2.4. Состав (перечень) общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в приложении N 2 к настоящему ДОГОВОРУ.

2.5. СОБСТВЕННИКИ, путем подписания настоящего ДОГОВОРА, поручают УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ, по решению общего собрания СОБСТВЕННИКОВ, заключать от их имени договоры по использованию общего имущества многоквартирного дома с третьими лицами, при условии включения доходов, полученных от использования общего имущества многоквартирного дома, в финансово-лицевой счет многоквартирного дома.

3. Права и обязанности СТОРОН

3.1. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего ДОГОВОРА, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать обязательные услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме за счет собственников, указанные в приложении №6 к настоящему ДОГОВОРУ.

3.1.3. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг и коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.4. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам собственников, нанимателей, арендаторов жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

3.1.5. Обеспечивать пользователей помещений в многоквартирном доме информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявления в подъездах дома.

3.1.6. На основании заявки СОБСТВЕННИКА направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) лиц.

3.1.7. Предоставлять ежегодный отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом в течение 30 дней со дня окончания отчетного периода (финансового года).

3.1.8. Проводить мероприятия по работе с гражданами (с собственниками помещений многоквартирного дома), имеющими задолженность за жилищно-коммунальные услуги, направленные на ее снижение.

3.2. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ вправе:

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

3.2.2. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, указанные в приложении №6, в зависимости от климатических условий, фактического технического состояния общего имущества, в том числе при невозможности исполнения обязательства – перенести исполнение данного обязательства на следующий год, по предварительному согласованию с Советом дома.

3.2.3. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и (или) оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по предварительному согласованию с Советом дома.

3.2.4. Готовить предложения по установлению размеров обязательных платежей собственников помещений в многоквартирном доме за управление, содержание и ремонт общего имущества и вносить их на рассмотрение и утверждение СОБСТВЕННИКАМ.

3.2.5. В соответствии с Федеральным законом РФ от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных» осуществлять сбор и обработку персональных данных собственников жилых помещений, включающих в себя: имя, фамилию, отчество, дату рождения, реквизиты документов удостоверяющих личность (паспортные данные), место проживания и место регистрации.

3.3. СОБСТВЕННИКИ обязаны:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по настоящему ДОГОВОРУ согласно действующему законодательству.

3.3.2. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, федеральных законов и нормативных актов, направленных на:

- соблюдение требований по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- соблюдение правил пользования и сохранность жилых и нежилых помещений в доме;
- соответствие помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам;
- соблюдение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических и иных требований законодательства;
- соблюдение прав и законных интересов проживающих в доме граждан.

3.3.3. Обеспечивать доступ представителей УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ в помещения многоквартирного дома для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, в том числе внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.4. Самостоятельно проводить обследование инженерных коммуникаций, входящих в состав общего имущества, но расположенных в жилом (нежилом) помещении собственника. В случае обнаружения неисправностей общего имущества в многоквартирном доме, незамедлительно сообщить об этом в УПРАВЛЯЮЩУЮ ОРГАНИЗАЦИЮ.

3.3.5. Передавать УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ или иному уполномоченному лицу показания индивидуальных приборов учета в срок не позднее 25 числа текущего месяца.

3.3.6. Проводить общие собрания не реже одного раза в год, согласно действующему законодательству. Сообщение о проведении общего собрания размещается на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

3.3.7. Принимать на общем собрании к рассмотрению перечень работ по текущему ремонту, предложенный УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ.

3.3.8. Ежегодно на общем собрании пересматривать размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, с учетом предложений УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ.

3.3.9. При неиспользовании жилых или нежилых помещений сообщать УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также контактные телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям СОБСТВЕННИКА (нанимателя) в случаях аварийных ситуаций.

3.3.10. Соблюдать следующие правила:

- а) не производить перенос инженерных сетей без согласования с УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ;

- составления актов осмотров технического состояния общего имущества;
- рассмотрения отчетов.

3.4.2. Принять соответствующее решение на общем собрании СОБСТВЕННИКОВ помещений в многоквартирном доме, о заключении от своего имени договоров горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения напрямую с ресурсоснабжающими организациями в случае, если такое решение не было принято ранее.

4. Порядок определения цены ДОГОВОРА, размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные ресурсы, предоставленные в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, порядок ее внесения

4.1. Цена настоящего ДОГОВОРА определяется:

- размером платы за содержание, ремонт и управление;
- размером платы за коммунальные ресурсы, предоставленные в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- размером платы за коммунальные услуги.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги и коммунальные ресурсы, предоставленные в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законодательством. Порядок перерасчета за коммунальные услуги и коммунальные ресурсы, предоставленные в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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 РФ от 13.08.2006 N 491 (с учетом изменений), а также в соответствии с принятыми решениями на общем собрании СОБСТВЕННИКОВ помещений в многоквартирном доме.

4.3. В случае принятия соответствующего решения общего собрания, СОБСТВЕННИКИ от своего имени заключают договоры горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения напрямую с ресурсоснабжающими организациями. При этом заключение договоров в письменной форме не требуется.

4.4. Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества ежегодно устанавливается, по соглашению сторон, общим собранием СОБСТВЕННИКОВ и отражается в приложении № 6 к настоящему ДОГОВОРУ.

4.5. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги и коммунальные ресурсы, предоставленные на содержание общего имущества в многоквартирном доме, вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, содержащих персональные данные СОБСТВЕННИКОВ, которые направляются СОБСТВЕННИКАМ до 10 числа месяца, следующего за отчетным.

4.7. Услуги УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ, не предусмотренные настоящим ДОГОВОРОМ, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности СТОРОН.

4.8. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

4.9. Неиспользование помещения СОБСТВЕННИКОМ и иными лицами не является основанием невнесения платы за такое помещение.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего ДОГОВОРА СТОРОНЫ несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим ДОГОВОРОМ.

5.2. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ не отвечает за негативные последствия и возможный ущерб, вызванный отказом СОБСТВЕННИКОВ от предложенного УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ перечня необходимых работ.

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой сети, дополнительные секции приборов отопления;

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

г) не допускать выполнение или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не проводить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования; не допускать складирования строительных материалов и (или) отходов на придомовой территории;

е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

ж) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования с 23:00 до 07:00 с понедельника по пятницу и с 23:00 до 09:00 в субботу, воскресенье или в нерабочие и праздничные дни (ремонтные работы производить с 08:00 до 20:00 с понедельника по пятницу и с 09:00 до 20:00 в субботу, воскресенье или в нерабочие и праздничные дни);

з) информировать УПРАВЛЯЮЩЮЮ ОРГАНИЗАЦИЮ о проведении работ по переустройству и (или) перепланировке помещения. В случае, если переустройство и (или) перепланировка привели к изменению жилой площади помещения, незамедлительно уведомить об этом УПРАВЛЯЮЩЮЮ ОРГАНИЗАЦИЮ;

3.3.11. Исполнять требования, указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

3.3.12. Извещать УПРАВЛЯЮЩЮЮ ОРГАНИЗАЦИЮ об изменении количества проживающих в жилом помещении, в том числе о временно проживающих гражданах (вселившихся в жилое помещение на срок более 5 дней).

3.3.13. Не допускать стоянку личного автотранспорта на расстоянии, меньшем, чем 5 метров от стены дома, а также в запрещенных (не разрешенных) Правилами дорожного движения местах. При несоблюдении этого условия УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ не несет ответственности за возможные негативные последствия.

3.3.14. Соблюдать правила содержания домашних животных.

3.3.15. Согласовывать на общем собрании пользование общим имуществом многоквартирного дома с целью размещения антенн, наружных блоков кондиционеров, козырьков, вывесок, рекламных и других конструкций, а также, в случае необходимости, получать разрешение на такое размещение от органов власти.

3.4. СОБСТВЕННИКИ вправе:

3.4.1. Любой СОБСТВЕННИК помещения, наряду с членами совета многоквартирного дома, имеет право осуществлять контроль за исполнением УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ своих обязательств по ДОГОВОРУ путем:

- получения от УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ необходимой для осуществления контроля информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по ДОГОВОРУ, о фактических сроках выполнения осмотров, оказания услуг и выполнения работ и о причинах их переноса или невыполнения;

- участия в осмотрах общего имущества, проводимых УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ по ДОГОВОРУ;

- предъявления к УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ требований об устранении выявленных дефектов выполненных ею работ и проверки полноты и своевременности их устранения;

- обращения в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, с целью проверки соответствия содержания общего имущества многоквартирного дома установленным действующим законодательством требованиям;

- получения от УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ информации о состоянии расчетов за работы и услуги по ДОГОВОРУ, в том числе, получения сведений о правильности исчисления предъявленного к оплате размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные ресурсы, предоставленные в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

- участия в измерениях, испытаниях, проверках УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ элементов общего имущества в многоквартирном доме;

- присутствия при выполнении работ и услуг по ДОГОВОРУ, если это допускается требованиями правил техники безопасности при производстве соответствующих работ, услуг;

- ознакомления с содержанием технической документации на многоквартирный дом, необходимой для осуществления контроля;

5.3. СОБСТВЕННИКИ несут ответственность за последствия отказа в доступе в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества.

5.4. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ несет ответственность за ущерб, причиненный СОБСТВЕННИКАМ и третьим лицам, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.5. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ не несет ответственность и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) СОБСТВЕННИКОВ и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечения собственниками своих обязательств, установленных настоящим ДОГОВОРОМ;
- аварий, произошедших не по вине УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- брака, допущенного при строительстве.

5.6. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ не несет ответственности за повреждение транспортных средств, совершивших стоянку с нарушение правил, установленных п.3.3.14. настоящего ДОГОВОРА.

5.7. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ не несет ответственность за повреждение антенн, наружных блоков кондиционеров, козырьков, вывесок, рекламных и других конструкций, размещенных на общем имуществе многоквартирного дома в нарушение п. 3.3.16. настоящего ДОГОВОРА.

6. Осуществление контроля за исполнением ДОГОВОРА.

Порядок регистрации фактов нарушения условий ДОГОВОРА и причинения вреда

6.1. СОБСТВЕННИКИ осуществляют контроль за деятельностью УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ по исполнению настоящего ДОГОВОРА посредством:

- осмотра (измерений, испытаний) общего имущества в многоквартирном доме;
- проверки технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерного оборудования;
- профилактического осмотра кровель, подвалов и других объектов общего имущества в многоквартирном доме с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ;
- участия в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- при выполнении работ и оказании услуг УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему ДОГОВОРУ.

6.2. Помимо указанных выше действий СОБСТВЕННИКИ вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями о недостатках, связанных с выполнением настоящего ДОГОВОРА, в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям, для административного воздействия, а также обращаться в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.3. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ, по итогам года, в течение 30 дней, оформляет отчет и акты по содержанию и текущему ремонту общего имущества (в соответствии с приказом Министерства строительства и ЖКХ РФ №761/пр от 26.10.2015 г.) в двух экземплярах и направляет их для подписания председателю совета многоквартирного дома (уполномоченному лицу). Председатель совета многоквартирного дома (уполномоченное лицо) в семидневный срок, с даты получения, подписывает акты и возвращает один экземпляр УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ, либо направляет мотивированный отказ от подписания. Если в указанный срок УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ не получит подписанные акты, либо мотивированный отказ от подписания, то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

7. Порядок изменения и расторжения ДОГОВОРА

7.1. Изменение и (или) расторжение настоящего ДОГОВОРА осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ.

7.2. При отсутствии заявлений одной из СТОРОН о прекращении ДОГОВОРА по окончании срока его действия ДОГОВОР считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8. Особые условия

8.1. СОБСТВЕННИКИ уполномочивают членов или председателя Совета многоквартирного дома на подписание ими настоящего ДОГОВОРА, дополнительных соглашений к нему, выступать в суде в качестве представителей СОБСТВЕННИКОВ.

8.2. Все споры, возникшие из ДОГОВОРА или в связи с ним, разрешаются СТОРОНАМИ путем переговоров. В случае если СТОРОНЫ не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из СТОРОН.

9. Форс-мажор

9.1. СТОРОНА по настоящему ДОГОВОРУ, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим ДОГОВОРом, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

СТОРОНА освобождается от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по настоящему ДОГОВОРУ, если такое неисполнение вызвано полной или частичной мобилизацией в связи с войной (объявленной или нет), военными или боевыми действиями, вторжением, актом иностранных врагов, гражданской войной, бунтом, восстанием и революцией, военным или иным незаконным захватом власти, мятежом, террористическим актом, саботажем или пиратством

9.2. 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. Договор заключен на ____ год (а) и вступает в действие с момента его подписания.

10.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному для каждой из СТОРОН. Все приложения к настоящему ДОГОВОРУ являются его неотъемлемой частью.

Приложения к ДОГОВОРУ:

Приложение №1 – Список собственников помещений в многоквартирном доме;

Приложение №2 – Состав общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение №3 – Перечень работ (услуг) по управлению многоквартирным домом;

Приложение №4 – Акт технического состояния общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение №5 – Порядок осуществления расчетов по ДОГОВОРУ;

Приложение №6 – Перечень услуг и работ для обеспечения надлежащего содержания общего имущества;

Приложение №7 – Перечень коммунальных ресурсов, предоставляемых в целях содержания общего имущества;

Приложение №8 - Уборка лестничных клеток в многоквартирном доме.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

ООО «УК Первомайская»
433513, УЛЬЯНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г ДИМИТ-
РОВГРАД, УЛ ЗАПАДНАЯ, Д. 20, ОФИС 2
ИНН 7300009744 КПП 730001001
р/с 40702810002000003970
Ф-Л ПРИВОЛЖСКИЙ ПАО БАНК
"ФК ОТКРЫТИЕ"
к/с 30101810300000000881 РКЦ Советский
БИК 042282881 ОГРН 1227300013456

СОБСТВЕННИКИ:

Председатель Совета МКД
(уполномоченное лицо)

Директор

А.С. Куликов



[Handwritten signature], *Кривов С.И.*

к договору управления МКД
№ 28/2023 - ЖК ПМ
от 01.01.2023

Состав
общего имущества многоквартирного дома
№ 40 по пр. Автостроителей

Наименование элемента Общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество - <u>4</u> под. Площадь пола - <u>228,9</u> м2 Материал пола - <u>бетон</u>	Количество помещений требующих текущего ремонта - <u>---</u> (шт); в том числе : пола - <u>---</u> шт (площадь пола, требующая ремонта - <u>---</u> м2.)
Лестницы	Количество лестн. маршей - <u>---</u> шт Материал лестн. маршей - <u>ЖБ</u>	Количество лестниц, требующих ремонта - <u>---</u> шт
Лифтовые и иные шахты	отсутствуют	
Технические этажи	отсутствуют	
Подвалы	Количество - <u>1</u> шт Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. Отопление- запорная арматура <u>77</u> шт. <u>Трубопровод</u> <u>248</u> м. 2. ГВС- запорная арматура <u>30</u> шт. <u>Трубопровод</u> <u>480</u> м 3. ХВС- запорная арматура <u>16</u> шт. <u>Трубопровод</u> <u>240</u> м. 4. Канализация.	Площадь - <u>645</u> м2
II. Ограждающие несущие конструкции МКД		
Фундаменты	Вид фундамента - <u>ленточн.</u> Кол-во продухов <u>12</u> шт	Состояние : <u>Удовлетворительное</u> Количество продухов треб.ремонта - <u>---</u> шт
Крыши	Количество - <u>1</u> шт Вид кровли - <u>плоская</u> (плоская, односкатн., двускатн...) Материал кровли - <u>рулонная</u> Площадь кровли <u>790</u> м2	Характеристика состояния - <u>Удовлетворительное</u> (удовл.), неудовл. - указать дефект) Площ. кровли, требующей текущего ремонта - <u>---</u> м2
III. Ограждающие ненесущие конструкции МКД		
Двери	Кол. дверей ограждающих вход в помещения общего пользования - <u>8</u> шт из них: деревянных - <u>4</u> шт металлических - <u>4</u> шт иных - <u>-</u> шт	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта <u>---</u> шт из них : деревянных <u>---</u> шт металлических <u>---</u> шт иные - <u>---</u> шт
Окна	Количество окон , расположенных в помещениях общего пользования -- <u>16</u> шт Из них пластик - <u>16</u> шт	Количество окон , расположенных в помещениях общего польз. и требующих ремонта - <u>16</u> шт из них деревянных - <u>16</u> (отстав. окрас. слоя отдельными местами) шт

IV. Механическое , электрическое ,санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	отсутствует	
Мусоропровод	Отсутствует	
Вентиляция	Количество вент.шахт <u>12</u> шт Материал вент.каналов <u>кирпич</u> шт	Кол-во вентил.каналов,требующих ремонта <u>-</u> шт
V. Земельный участок, входящий в состав общего имущества МКД		
Общая площадь	земельного участка - <u>7597,0</u> м2 в том числе : площадь застройки - <u>878,45</u> м2 кадастровый номер - <u>73:23:014002:77</u> асфальт - <u>1401,50</u> м2 грунт- <u>4562,25</u> м2 газон - <u>-</u> м2	Указать состояние : <u>удовлетворительное</u>
Зеленые насаждения	деревья - <u>28</u> шт кустарники - <u>21</u> шт	Состояние , дефекты : <u>удовлетворительное</u>
Элементы благоустр-ва	МАФ: Спорт.сооружения: <u>3</u> шт Ограждения <u>--</u> шт Скамейки <u>10</u> шт Столбы <u>-</u> шт Урны <u>4</u> шт Игровое оборуд. <u>4</u> шт	Элементы благоустр-ва,находящиеся в неуд.состоянии;дефекты: <u>удовлетворительное</u>

Директор _____

А.С.Куликов

Председатель
Совета дома _____

(подпись)

(ф.и.о.)



Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

Услуги управления многоквартирными домами осуществляются в соответствии с действующим законодательством РФ

Перечень (услуг) работ
<p>1. Прием, хранение и передача технической документации в порядке, установленном Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.</p>
<p>2. Договорно-правовая деятельность (заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, предоставление услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, ведение претензионной, исковой работы, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством.</p>
<p>3. Организация и проведение технических осмотров, обследований и (или) мониторинг технического состояния многоквартирного дома или его частей. Формирование и утверждение перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Технический контроль и планирование (планирование работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме). Технический контроль за выполнением работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме. Обеспечение участия представителей собственников в осуществлении контроля. Обеспечение выполнения работ по подготовке многоквартирного дома к сезонным условиям эксплуатации; иная, связанная с техническим контролем и планированием, деятельность по управлению многоквартирным домом.</p>
<p>4. Организация и осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания в соответствии с действующим законодательством РФ.</p>
<p>5. Финансово-экономическая деятельность: осуществление расчетов по исполнению договорных обязательств. Контроль правильности внесения данных, производимых расчетов, связанных с оплатой расходов за выполненные работы (услуги) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с условиями договора. Выполнение работ по начислениям, оформление платежных документов осуществляет специализированная организация - ООО "РИЦ-Димитровград".</p>

6. Работа с гражданами, проживающими в многоквартирном доме: прием жалоб, заявок и обращений по вопросам, связанным с качеством предоставляемых услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и иных услуг, связанных с управлением многоквартирным домом; своевременное предоставление информации по вопросам предоставления услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и иных услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе об изменении размера оплаты предоставляемых услуг; подготовка отчетов о проведенных работах для представления на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме; сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме с учетом требований о защите персональных данных. Принятие мер, обеспечивающих выполнение всеми потребителями правил пользования жилыми помещениями.

7. Организация и проведение Общих собраний собственников на основании обращения собственника(ов) об инициировании проведения Общего собрания собственников. Обеспечивает организацию и проведение общего собрания собственников в том числе: - уведомление собственников о проведении Общего собрания собственников и повестке такого собрания; - подготовку форм документов, необходимых для регистрации участников Общего собрания собственников и голосования по повестке; - возможность ознакомления собственников с информацией и материалами, которые будут рассматриваться на Общем собрании собственников; - регистрацию собственников, участников Общего собрания собственников, документальное оформление решений, принятых Общим собранием собственников (если такое поручение поступит от инициатора проведения Общего собрания собственников); - доведение до собственников решений, принятых на собрании.



8. Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме осуществляет специализированная организация - ООО "РИЦ-Димитровград".

Директор _____



А.С. Куликов

Председатель Совета дома _____



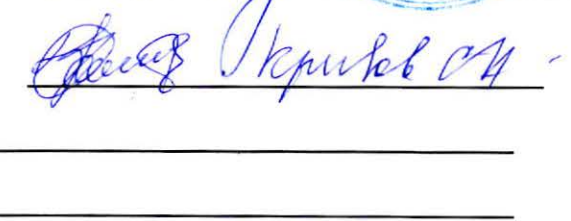
А К Т
технического состояния общего имущества многоквартирного дома
по пр.Автостроителей,40

№ п/п	Наименование констр. оборудования и элементов благоустройства	Краткое описание дефекта	Решение о принятии мер
1	Фундамент	Удовлетворительно	
2	Стены цоколь	требуется утепление стен кв.9,10,15,36 треб.утепление стен - фасад, торцы 1,4п. треб.ремонт цоколя	
3	Перекрытия	Удовлетворительно	
4	Кровля	требуется ремонт кровли	
5	Парапетные плиты		
6	Балконы		
7	Козырьки	Удовлетворительно	
8	Крыльцо	Удовлетворительно	
9	Лестничные марши	Удовлетворительно	
10	Внутренняя отделка	треб.Замена почт.ящиков 1,2,3,4-60шт треб.Ремонт тамбуров1,2,3,4под. треб.Ремонт подъездов 1,2,3,4под	
11	Окна	удовлетворительно	
12	Двери	треб.Утепление входн.дверей 4шт	
13	Полы	Удовлетворительно	
14	Отмостки	Удовлетворительно	
15	Благоустройство	треб.Замена лавочек 4шт треб.Ямочный ремонт тротуара, дороги треб.Обрезка деревьев 15 шт треб.Ремонт входных групп 1,2,3,4под. треб.Уст-ка светильников с датчиками	
16	Электрооборудование	ремонт ВРУ, ремонт освещения в подвале, ремонт групповых щитков	
17	Сантехническое оборуд.	треб.Смена вентиляей, труб, сгонов, треб.ремонт канализации, изоляции	

Директор



Совет дома



**Порядок
осуществления расчетов по договору**

1. Размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление, содержание и ремонт рассчитывается в установленном порядке, определенном законодательством РФ. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, расчетов за жилищные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы, а так же иные расчеты со дня вступления в силу соответствующего нормативно правового акта.

2. В соответствии с перечнями и объемами работ, услуг определенными настоящим договором, установленным собственниками на период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. цена настоящего договора составляет:

- стоимость услуг, работ по содержанию общего имущества – 15,77 рублей с 1 кв.м.;
- стоимость работ по текущему ремонту общего имущества — 3,77 рублей с 1 кв.м.;

Стороны:

Директор



А.С. Куликов

Председатель Совета дома



**Перечень услуг и работ для обеспечения надлежащего содержания
общего имущества**

по многоквартирному жилому дому по пр.Автостроителей, 40

с 01.06.2023 до 31.12.2023

Общая площадь, м2 в том числе	2741
жилая площадь, м2	2741
нежилая площадь, м2	0
Площадь помещений, входящих в состав общего имущества, м2 в том числе	874,4
подвал, м2	645,5
лестничная клетка, м2	228,9
чердак, м2	0
Количество квартир, ед.	60
Этажность	5
Количество подъездов	4
Количество зарегистрированных, чел.	127

№	Наименование работ и оказания услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Стоимость работ и услуг	
			в расчете за 1 м2, руб. за 1 м2	всего за 12 месяцев, руб.
1.	Содержание конструктивных элементов здания	ежемесячно	0,96	31576,32
2.	Работы по проверке системы вентиляции	3 раза в год	0,11	3618,12
3.	Проверка загазованности подвального помещения дома	каждые 10 рабочих дней	0,11	3600,00
4.	Содержание внутридомового инженерного оборудования	ежемесячно	1,80	59205,60
5.	Содержание внутридомового электрооборудования	ежемесячно	0,34	11183,28
6.	Проверка состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов	1 раз в год	0,16	5262,72
7.	Уборка лестничных клеток	отказ	0	0,00
8.	Благоустройство придомовой территории	ежемесячно	4,55	149658,60
9.	Содержание системы ТКО и КГМ	ежемесячно	0,35	11512,20
10.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	круглосуточно	1,15	37825,80
11.	Услуги по управлению	ежемесячно	4,50	148014,00
12.	Услуги ООО "РИЦ-Димитровград"	ежемесячно	1,74	57232,08
	организация сервисов обмена между Программным обеспечение (ООО "РИЦ-Димитровград") и ГИС ЖКХ		0,02	
	услуги по начислению и сбору		1,00	
	услуги паспортной службы		0,39	
	услуги единой диспетчерской службы		0,22	
	формирование, распечатка и конвертирование платежных документов		0,11	
	Итого:		15,77	518688,72

Директор

Председатель Совета дома



А.С.Куликов

Криков С.А.

.2

(лист)


Перечень работ по текущему ремонту общего имущества
по многоквартирному жилому дому по пр.Автостроителей 40
(Протокол № 01/2022 от 30.10.2022 г)

S=2741м2

Ремонт жилья				
№	Наименование работ и оказываемых услуг	Периодичность выполнения	Стоимость работ, услуг	
			в расчете на 1м2 (руб/1 м2)	всего за 12 мес. (руб)
1	Резервный фонд на текущий ремонт общего имущества МКД	2023г	3,72	122358,3
	Итого по текущему ремонту		3,72	122358,30
По согласованию Советом дома работы будут выполнены в рамках резервного фонда				
1	Ремонт тамбура 1п			20722,0
2	Ремонт тамбура 2п			12827,9
3	Ремонт тамбура 3п			16774,9
4	Ремонт тамбура 4п			14801,4
5	Ремонт входных групп 1,2,3,4под.			57232,1
Отказ собственников от предложения выполнить данные работы:				
1	Ремонт кровли 100%			
2	Ремонт кровли 1под.			
3	Ремонт кровли 3под.			
4	Утепление стен кв.36 -20м2			
5	Утепление стен кв.10- 28м2			
6	Утепление стен кв.15 -18м2			
7	Утепление стен кв.9 -18м2			
8	Утепление стен (полностью) 1416,97 м2			
9	Утепление фасада 257,97м2			
10	Утепление фасада (двор) 721м2			
11	Утепление стен торец 1под - 219м2			
12	Утепление стен 4под. -219м2			
13	Система горячего водоснабжения и водоотведения			
	Смена кран шар. -2шт, сгоны-2шт, трубы-30м			
14	Система теплоснабжения			
	Смена кран шар.фл.-4шт			
15	Ремонт изоляции 60м			
16	Ремонт канализации 20м			
17	Ремонт групповых щитков 60шт			
18	Ремонт освещения в подвале			
19	Ремонт ВРУ			
20	Ремонт освещения в подъездах, установка светильников с датчиками движения			
21	Утепление дверей 1,2,3,4под.			
22	Ремонт подъездов № 1,2,3,4			
23	Ремонт цоколя 208,56 м2			
24	Замена лавочек 4шт			
25	Смена почт.ящиков 1,2,3,4под.			
26	Обрезка деревьев 15шт			
27	Ямочный ремонт дороги 35м2			
28	Ямочный ремонт тротуара 3,5 м2			
29	Обследование и составление энергопаспорта			

Директор

Совет дома



Перечень коммунальных услуг предоставляемых,
 МКД № 40 по проспекту Автостроителей

Тарифы на коммунальные услуги

Наименование коммунальной услуги	Единица измерения	Тариф с 01.12.2022 до 01.01.2024*	Реквизиты услуги нормативного правового акта, тариф
Теплоснабжение	руб./Гкал	2197,8	Приказ Агентства по регулированию цен и тарифов Ульяновской области №105-П от 25.11.2022 года «Об установлении тарифов на тепловую энергию, поставляемую потребителям Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс», на 2023 год»
Горячее водоснабжение: 1. Компонент на теплоноситель; 2. Компонент на тепловую энергию	руб./куб.м	55,70	Приказ Агентства по регулированию цен и тарифов Ульяновской области №115-П от 25.11.2022 года «Об установлении тарифов на горячую воду в открытых системах теплоснабжения (горячее водоснабжение), поставляемую потребителям Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс», на 2023 год» <i>Приказ №06-100 от 28.09.2017 г. «Об установлении нормативов расхода тепловой энергии на подогрев холодной воды для предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению на территории Ульяновской области».</i>
	руб./Гкал	2197,8	
Холодное водоснабжение	руб./куб. м	27,60	Приказ Агентства по регулированию цен и тарифов Ульяновской области №291-П от 25.11.2022 года «Об утверждении производственной программы в сфере холодного водоснабжения и об установлении тарифов на питьевую воду (питьевое водоснабжение) для Общества с ограниченной ответственностью «Ульяновский областной водоканал» на 2023-2027 годы»
Водоотведение	руб./куб. м	26,98	Приказ Агентства по регулированию цен и тарифов Ульяновской области №282-П от 25.11.2022 года «Об утверждении производственной программы в сфере водоотведения для Общества с ограниченной ответственностью «Ульяновский областной водоканал» на 2023-2027 годы»
Электроснабжение: Одноставочный тариф Одноставочный тариф, дифференцированный по двум зонам суток: - Дневная зона - Ночная зона	руб./кВт	4,52	Приказ Агентства по регулированию цен и тарифов Ульяновской области №93-П от 18.11.2022 год «Об установлении цен (тарифов) на электрическую энергию для населения и приравненным к нему категорий потребителей в Ульяновской области на 2023 год»
		5,19	
		2,72	

*Тарифы на коммунальные услуги с 01.01.2024 г. утверждаются в порядке, определенном законодательством РФ. В случае изменений в установленном порядке тарифов и расчетов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы и расчеты со дня вступления в силу соответствующего нормативно-правового акта.

Нормативы потребления коммунальных услуг

Наименование норматива потребления коммунальной услуги	Единица измерения	Значение норматива потребления с 01.12.2022 до 01.01.2024*	Реквизиты нормативного правового акта, устанавливающего тариф
Норматив потребления коммунальной услуги по отоплению	Гкал на 1 кв. м. в месяц	0,0264	Приказ Министерства развития конкуренции и экономики Ульяновской области №06-43 от 18.04.2017 г. «Об утверждении нормативов потребления коммунальной услуги по отоплению в жилых помещениях на территории Ульяновской области»
Норматив потребления на горячую воду	куб. м в месяц на 1 чел	3,24	Приказ Министерства развития конкуренции и экономики Ульяновской области № 06-64 от 25.05.2017 г. «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг по холодному (горячему) водоснабжению, водоотведению в жилых помещениях на территории Ульяновской области»
Норматив потребления жилищной услуги по горячему водоснабжению на содержание общего имущества МКД	куб. м. на кв.м. общей площади помещений, входящих в состав общего имущества	0,027	Приказ Министерства развития конкуренции и экономики Ульяновской области № 06-65 от 25.05.2017 г. «Об утверждении нормативов потребления холодной(горячей) воды, нормативов отведения сточных вод в целях содержания общего имущества МКД на территории Ульяновской области»
Норматив потребления на холодную воду	куб.м в месяц на 1 чел	4,32	Приказ Министерства развития конкуренции и экономики Ульяновской области № 06-64 от 25.05.2017 г. «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг по холодному (горячему) водоснабжению, водоотведению в жилых помещениях на территории Ульяновской области»
Норматив потребления жилищной услуги по холодному водоснабжению на содержание общего имущества МКД	куб. м. на кв.м. общей площади помещений, входящих в состав общего имущества,	0,027	Приказ Министерства развития конкуренции и экономики Ульяновской области № 06-65 от 25.05.2017 г. «Об утверждении нормативов потребления холодной(горячей) воды, нормативов отведения сточных вод в целях содержания общего имущества МКД на территории Ульяновской области»
Норматив потребления на водоотведение	куб. м в месяц на 1 чел	7,56	Приказ Министерства развития конкуренции и экономики Ульяновской области № 06-64 от 25.05.2017 г. «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг по холодному (горячему) водоснабжению, водоотведению в жилых помещениях на территории Ульяновской области»
Норматив потребления жилищной услуги по водоотведению на содержание общего имущества МКД	куб. м. на кв.м. общей площади помещений, входящих в состав общего имущества	0,054	Приказ Министерства развития конкуренции и экономики Ульяновской области № 06-65 от 25.05.2017 г. «Об утверждении нормативов потребления холодной(горячей) воды, нормативов отведения сточных вод в целях содержания общего имущества МКД на территории Ульяновской области»
Норматив потребления жилищной услуги по электрической энергии на содержание общего имущества МКД	кВт.ч на кв.м. общей площади помещений, входящих в состав общего имущества	0,4431	Приказ Министерства развития конкуренции и экономики Ульяновской области №06-66 от 25.05.2017 г. « Об утверждении нормативов потребления электрической энергии в целях содержания общего имущества МКД на территории Ульяновской области»

Нормативы на коммунальные услуги с 01.07.2021 г. утверждаются в порядке, определенном законодательством РФ. В случае изменений в установленном порядке тарифов и расчетов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые нормативы и расчеты со дня вступления в силу соответствующего нормативно-правового акта.

Директор

Председатель Совет дома




А.С.Куликов



Приложение №8

к договору управления МКД
№28/2023-УКПМ - от
01.01.2023.

Уборка лестничных клеток в многоквартирном доме

№ 40 по пр. Автостроителей

Договор на осуществление уборки лестничных клеток в многоквартирном доме № 40 по пр. Автостроителей заключен между собственниками помещений и подрядной организацией самостоятельно.

№ подъезда	Наименование организации, осуществляющей уборку лестничных клеток
1,2,3	ИП Мингабитов Р.И.
4	ИП Мингабитова Г.М.

График уборки – 2 раза в неделю (одна сухая уборка, одна влажная уборка).

Стороны:

Директор _____


А.С. Куликов

Председатель Совета дома _____

 Кривов С.И.

