

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Ульяновск

«19» мая 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК Консилиум», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Ворониной Анны Александровны, действующего на основании Устава, Лицензии от 27.07.2020 № 073-000257, с одной стороны, и собственник(-и) помещения(-ий) многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Набережная реки Свияги, дом №83, сведения о которых указаны в Разделе 9 (ДАнные И ПОДПИСИ СТОРОН) настоящего договора, совместно именуемые «Стороны», на основании Протокола внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 02.04.2021 № 1, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий договор заключен на основании общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников, разработаны на основании Приказа Минстроя России от 31.07.2014г. №411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом».
- 1.3. При выполнении условий настоящего договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил 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», Постановлением Правительства Российской Федерации от 06. 05. 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 г. №731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами" и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ульяновской области.

2. Предмет Договора

- 2.1. По настоящему договору управляющая организация по заданию собственника в течение срока действия настоящего договора за плату, указанную в разделе 4 настоящего договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом и надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, состав и состояние которого указаны в приложении №1 к настоящему договору, предоставление коммунальных услуг собственнику и пользующимся его помещением(ями) в многоквартирном доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности, указанной в настоящем договоре.
- 2.2. Общая характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора:
год постройки многоквартирного дома 2016 г:
площадь жилых помещений – 3343,50 кв.м.
площадь нежилых помещений – 383,1 кв.м.
- 2.3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 2 действия договора управления. Условия и порядок изменения перечней на последующие годы регулируется пунктами 4.3. – 4.5. настоящего договора.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Начать управление многоквартирным домом 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 собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.3 настоящего договора.
- 3.1.2. Оказывать собственнику услуги по управлению, содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в приложении № 2 к настоящему договору, а также предоставлять коммунальные услуги собственнику и пользующимся его помещением в этом многоквартирном доме лицам в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение).
Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг.
- 3.1.3. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества при наличии вины управляющей организации. В течение действия гарантийного срока, составляющего не менее одного календарного года на результаты отдельных видов работ по текущему ремонту общего имущества устранять за свой счет недостатки и дефекты выполненных работ. Недостаток и дефект считаются выявленными, если управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.
- 3.1.4. Обеспечить диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать от собственника и пользующихся его помещением в многоквартирном доме лиц заявки, организовать прием заявок в рабочее время по телефону 67-80-25, а также аварийное обслуживание в нерабочее время и выходные дни по телефону: _____, устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством и настоящим договором:
 - на общем имуществе многоквартирного дома за счет средств управляющей организации в счёт платы по настоящему договору,
 - на имуществе собственника за счет средств собственника помещения (пользователя).Разместить на информационных стендах, в платежных документах телефоны аварийной и диспетчерской служб, принимающих заявки на устранение аварий круглосуточно.
- 3.1.5. Вести учет произведенных работ и оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в виде реестров, справок о стоимости работ (в случае выполнения работ подрядчиком). Хранить и постоянно обновлять техническую документацию и относящиеся к управлению многоквартирным домом базы данных в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении № 2 к настоящему договору, вносить изменения в техническую документацию, отражающую состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию знакомить с содержанием указанных в настоящем пункте документов Председателя совета дома, а в случае отсутствия Председателя совета дома, комиссии, выбранной из числа граждан, являющимися собственниками помещений в многоквартирном доме.
- 3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от собственника и лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме (далее - обращения), вести учет обращений, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них

получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу в соответствии с Федеральным законом от 02.05.2006г. №59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан РФ». По письменному запросу (а запроса, поступившего в электронном виде) о предоставлении информации, предусмотренной постановлением Правительства от 23.09.2010г. №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», такая информация предоставляется в течение 10 рабочих дней.

3.1.7. Информировать собственника и пользующихся его помещением в многоквартирном доме лиц путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома:

- 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 ненадлежащего качества в кратчайший срок после наступления события;
- о плановых ремонтных работах, работах выполняемых по графику - за 10 дней до начала выполнения работ;

3.1.8. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги на основании акта о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества если произошло по вине управляющей организации.

3.1.9. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предусмотренных настоящим договором:

а) уведомить собственника и лиц, пользующихся его помещением (ями) в многоквартирном доме, о причинах нарушения и размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), исполнения;

б) в минимально возможный срок с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки.

3.1.10. Доставлять собственнику платежные документы в почтовые ящики (при наличии электронной почты - согласно электронному адресу почтового ящика), на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги сроком до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. В случае изменения размера платы за жилое помещение и (или) тарифа на коммунальные услуги информировать в письменной форме собственника не позднее, чем за 10 рабочих дней до указанного срока представления платежных документов. Информирование собственников заключается в размещении объявлений (сообщений) на информационных стендах в помещениях общего пользования многоквартирного дома, в пунктах приема платежей, на информационных стойках в помещении управляющей организации и (или) на официальном сайте управляющей организации в сети Интернет.

3.1.11. По требованию собственника 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 установленным федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.12. По требованию собственника или лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме, выдавать справку установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы в течение десяти дней с момента обращения.

3.1.13. Не позднее 3 (трех) дней до проведения работ внутри помещения собственника согласовать с ним, а в случае отсутствия с лицами, пользующимися его помещением в многоквартирном доме, время доступа в помещение, а при невозможности согласования направить собственнику уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения на общедомовых инженерных сетях.

3.1.14. Осуществлять планирование работ по ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния, объема и в сроки, в соответствии с решением общего собрания собственников, а при отсутствии такого решения согласовывая планирование работ с Советом многоквартирного дома. При необходимости направлять собственникам предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.15. Представлять собственникам ежегодный отчет о выполнении договора управления в течение трех месяцев, следующих истекшим годом, а в последний год действия договора - не позднее, чем за месяц до истечения срока его действия. При проведении общего собрания собственниками отчет представляется устно (собрании представителей - Совета дома) с занесением основных результатов выполнения договора в протокол собрания, а если такое собрание собственниками в указанный срок не проводится - в письменном виде, путем размещения на официальном сайте в сети Интернет <https://dom-gosuslugi.ru>. Форма отчета, подлежащая раскрытию утв. приказом Минстроя России от 22 декабря 2014 года № 882/пр «Об утверждении форм раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами». Управляющая организация также должна раскрывать информацию в соответствии с требованиями стандарта раскрытия информации ПП №731 от 23.09.2010г.:

- план работ на срок не менее 1 года по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- меры по снижению расходов выполняемые на работы (услуги);
- периодичность и сроки осуществления работ по содержанию и ремонту общего имущества;
- сведения о выполнении (оказании) работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; при наличии отклонения от плана работ указать причины, повлекшие такое отклонение;
- сведения о количестве случаев снижения платы за нарушение качества содержания и ремонта, а также коммунальных услуг за последний календарный год;
- сведения о соответствии качества оказанных услуг государственным и иным стандартам (при наличии таких стандартов);
- стоимость работ (услуг), оказываемых управляющей организацией с указанием описания каждой работы, периодичности выполнения, результата работы, гарантийного срока (в случае если гарантия качества работ предусмотрена нормативно-правовыми актами);

При наличии письменных возражений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме в отношении отчета в целом или его отдельных положений, управляющая организация вносит изменения и уточнения в отчет, либо направляет обоснованный мотивированный ответ собственнику, с указанием о возможности ознакомления документов, подтверждающих отчет. При урегулировании разногласий, а также при отсутствии возражений собственников отчет считается утвержденным в течение 30-днев с момента его направления собственникам помещений и (или) их уполномоченному лицу.

3.1.16. Предоставлять по запросу собственника в течение 5 рабочих дней адрес указанного официального сайта и (или) наименования и реквизиты официальных печатных изданий, где размещена информация, связанная с выполнением обязательств управляющей организации по договору. В случае отсутствия указанной информации на официальном сайте, направлять документы в адрес потребителя посредством почтового отправления.

3.1.17. На основании обращения собственника или лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме, направлять в установленном порядке для составления акта на несение ущерба имуществу собственника помещений в многоквартирном доме (жизель/нежизель) оценку нанесенного ущерба имуществу собственника помещений в многоквартирном доме с указанием типа помещения (жизель/нежизель).

3.1.18. Вести реестр всех собственников помещений в многоквартирном доме с указанием типа помещения (жизель/нежизель), площади помещений, колличества проживающих граждан. При необходимости проводить выверку такого реестра.

3.1.19. Выполнять доплатительные поручения по управлению домом при условии решения общего собрания собственников за законднительную 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;

б) заключать договоры страхования объектов общего имущества в многоквартирном доме;

в) заключать энергосервисные договоры, вести учет мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

3.1.20. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся собственника (передавать ее иным лицам, в том числе организациям), без письменного разрешения собственника.

3.1.21. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников или по решению Совета дома, при возможности на его полномочиях по принятию решений о целевых сборах.

3.1.22. Проводить перерасчет объемов потребляемых коммунальных ресурсов в связи с непредставлением или некачественным представлением и корректировать размер оплаты за содержание и ремонт в соответствии с выполняемыми работами.

3.1.23. Обеспечить возможность собственника осуществлять контроль исполнения обязанностей управляющей организацией. В целях организации контроля оплатить лифт (совет дома), полномочиями собственника осуществлять взаимодействие с организацией управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом.

3.1.24. При наличии решения общего собрания собственников помещений о выборе председателя Совета дома из числа собственников принять его, как представляется собственником многоквартирного дома.

3.1.25. Предоставлять по требованию председателя Совета дома I раз в квартал, необходимую информацию по сбору и освоению денежных средств граждан, а также нежилых помещений, от иной коммерческой деятельности, связанной с обслуживанием многоквартирного дома, как представляется собственником многоквартирного дома.

3.1.26. Ежемесячно оформлять акты выполненных работ. Если в течение месяца, в также десятидневный срок со дня его окончания, в управляющую организацию не поступало актов о нарушении качества выполняемых работ (услуг) по содержанию и ремонту, в также нарушении качества коммунальных услуг и (или) превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании, то работы по исполнению договора управления, содержанию и ремонту общего имущества, предоставляются коммунальщиками.

3.1.27. По основанию неисполнения (или) капитального ремонта (или его части) в многоквартирном доме акты выполненных работ оформлять с участием председателя совета компаний, осуществляющих ремонт многоквартирного дома, если договоры заключены только в отношении дома по настоящему договору управления.

3.1.31. Средства, поступающие за аренду помещений и пользование общим имуществом (или его части) в многоквартирном доме на счет управляющей организации, за вычетом установленных законодательством налогов и процентов, причитающихся на текущий ремонт или иные цели, определяются решением общего собрания собственников помещений.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязанностей по настоящему договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему договору третьих лиц. Перечни работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются в соответствии с видами работ и услуг, входящих в размер платы за содержание и ремонт помещений.

3.2.2. Проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.3. В установленном законодательными и нормативными актами и нормативными актами поряке выяснять с виновных сумму неуплаченных и ущерба.

3.2.4. Ограничивать или приостанавливать подачу коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и оказания коммунальных услуг.

3.2.5. Предоставлять интересы собственников в судах Российской Федерации и органах власти в случаях выявления нарушений Правил использования общего имущества многоквартирного дома.

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

3.2.7. Распоряжаться общим имуществом в многоквартирном доме по согласованию с советом многоквартирного дома: сдавая в аренду нежилых помещений, размещение оборудования, предоставление коммунальных услуг (подвальные жетола, вертяльные каналы в слаботоковых сетях, отсеках поставных электрощитов) для размещения инженерных сетей, проведение работ и прочие цели, с последующим использованием денежных средств на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также на иные цели, определяемые собственниками помещений.

3.2.8. Инвестировать средства в общее имущество в многоквартирном доме с последующим возмещением собственниками помещений данных затрат. Порядок и условия инвестирования согласовываются с советом многоквартирного дома.

3.2.9. Организовывать проведение очередных и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопросов, связанных с выполнением настоящего договора в случаях, если члены совета дома или один из собственников помещений не вышли с инициативой проведения общего собрания собственников. Информация о дате, повестке, месте и времени проведения собраний размещаются на информационных стендах в подъезде многоквартирного дома.

3.2.10. Вскрывать квартиру (комнату) Собственника помещений в аварийных и иных ситуациях (по согласованию с Советом дома о необходимости доступа) в случае отсутствия сведений в течение трех суток о его местонахождении в присутствии представителей правоохранительных органов, представителей управляющей или подрядной организации, председателя Совета дома или иных представителей Собственников помещений, с обязательным составлением акта вскрытия помещения.

3.2.11. За дополнительную плату оказывать услуги и производить работы, не предусмотренные настоящим договором, в том числе привлекать третьих лиц для обслуживания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме с включением размера платы в платежный документ отдельной строкой.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее 25 числа месяца следующего за расчётным.

3.3.2. При временном неиспользовании помещения(ий) для проживания более 3 - х дней сообщать управляющей организации свои контактные телефоны и адреса, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих 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 8 кВт), дополнительные секции приборов отопления;

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

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

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

ж) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в будние дни с 22.00 час до 8.00 час, в выходные дни с 22 час. до 10 час., тихий час с 13 час. до 15 час., если иные часы не установлены общим собранием Собственников помещений.

3.3.4. Предоставлять управляющей организации не позднее 3 (трех) рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении и о наличии у постоянно проживающих в жилом помещении лиц льгот по оплате коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов, а также об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и планируемых режимах работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств (газо-, водо- и электроснабжения и других данных), необходимых для определения объемов потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты расчетным путем.

3.3.5. Предоставлять показания индивидуальных приборов учета не позднее 25 числа текущего месяца.

3.3.6. 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.

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

3.3.8. Своевременно производить ремонт, поверку или замену индивидуальных приборов учёта (ИПУ). В случае неисправностей ИПУ немедленно информировать управляющую организацию.

3.4. Собственник имеет 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 (если это не является нарушением техники безопасности);

- 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:

а) 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. Заключать с управляющей организацией Соглашения о погашении задолженности за жилищно-коммунальные услуги с учётом оплаты за текущий месяц с приостановлением начисления пени на период действия Соглашения. Заключать Соглашение о рассрочке оплаты услуг по оборудованию многоквартирного дома общедомовыми приборами учета.

5. Осуществление контроля за выполнением обязательств по договору управления и ответственность сторон

5.1. Контроль выполнения управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору осуществляется членами Правлением Совета многоквартирного дома, выбранными на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, путем:

- получения от управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и 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;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда соответствием установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно законодательству.

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

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги плателю обязан уплатить управляющей организации пени, в размере, установленном нормативно-правовыми актами в сфере регулирования отношений между исполнителями и потребителями жилищно-коммунальных услуг.

6. Особые условия

6.1. Если после заключения настоящего договора в законодательном порядке будут приняты какие-либо нормативные устанавливающие иные, чем предусмотренные договором права и обязанности Сторон, положения настоящего договора, действующие в соответствии и на условиях данных нормативных актов.

6.2. В случае необходимости проведения не предусмотренных в договоре перечне работ по текущему ремонту, невыполнение которых может повлечь причинение вреда жизни, здоровью и имуществу собственника, к невозможности обеспечения безопасности людей и сохранности жилого дома, а также ухудшение качества и перебои в предоставлении коммунальных услуг, управляющая организация доводит информацию о необходимости проведения данных работ до сведения собственника путем размещения в месте общего пользования жилого дома.

6.3. Информационные уведомления (объявления) собственникам помещений в многоквартирном доме, предусмотренные настоящим договором, могут размещаться в общедоступных местах, в подъездах многоквартирного дома, при этом собственники считаются надлежащим образом оповещенными.

6.4. 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:

- управляющая организация вправе обжаловать в суд решение собственников, принятое на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, касающееся надлежащего исполнения управляющей организацией условий настоящего договора.

- собственники вправе обжаловать в суд действия (бездействия) управляющей организации, если такие действия касаются ненадлежащего исполнения условий настоящего договора.

7. Форс-мажор

7.1. 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 случаи нарушения обязанностей со стороны контрагентов управляющей организации, отсутствия на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствия в управляющей организации необходимых денежных средств.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (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.

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

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий договор считается заключенным на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

8.2. Договор заключен на 1 год.

8.3. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном законодательством, положениями настоящего договора. Изменение настоящего договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему договору.

8.4. В случае досрочного расторжения договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации управляющая организация:

а) вправе потребовать от собственника 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 собственника по настоящему договору считаются исполненными с момента возмещения указанных расходов;

б) обязана за 20 дней до прекращения действия договора передать техническую документацию, указанную в приложении № 1 к настоящему договору, и иные связанные с управлением документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления, при этом сведения о собственнике размещаются управляющей организацией на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

8.5. В случае истечения срока действия или досрочного расторжения настоящего договора управляющая организация обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в числе с участием представителей вновь выбранной управляющей организации, созданного товарищества собственников жилья, а в случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа непосредственного управления - собственника, определенном решением общего собрания. Указанный акт составляется по форме согласно приложению № 1 к Правилам проведения органом мест

самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.

8.6. 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.

8.7. Срок для подачи заявления сторонами о прекращении договора по истечении срока его действия составляет 30 календарных дней до момента прекращения договора. Пребывание о расторжении договора может быть направлено заинтересованной стороной в суд только после получения отказа другой стороны, либо отсутствия ответа в срок, указанный в приложении, а при отсутствии такого срока в 30-дневный срок.

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

8.9. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

8.10. Настоящий договор может быть расторгнут:

8.10.1. По взаимному согласению сторон, составленным в письменной форме и подписанному Сторонами. В согласении о расторжении договора указывается дата прекращения обязательств по Договору. Обязательства по Договору в этом случае прекращаются с даты, указанной в согласении о расторжении договора, за исключением обязательств.

8.10.2. Собственниками в одностороннем порядке на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом), в случае если управляющая организация не выполняет условия такого договора и собственники вправе принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом. В этом случае собственники вправе принять решение о дате расторжения настоящего договора, но не ранее, чем через 60 дней, с даты получения управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении договора, если иная дата не будет согласована с управляющей организацией. Инициатор проведения общего собрания собственников уведомляет управляющую организацию путем направления управляющей организацией письменного уведомления с приложением копии соответствующего протокола общего собрания и решения собственников (бюллетеней) для голосования (решения для голосования).

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

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

8.10.3. по инициативе управляющей организации в случае:

- если на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме приняты решение об утверждении размера платы без учета предложений управляющей организации и/или несоответствие перечню, объемам и качеству услуг и работ;

- если общая сумма задолженности собственников (пользователей) помещений многоквартирного дома за жилищные, коммунальные и дополнительные услуги составит более 50% от суммы начислений за один месяц.

8.11. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, у каждой из сторон находится один экземпляр договора

№ 1. Состав общего имущества многоквартирного дома, планы эксплутационной ответственности.

№ 2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

№ 3. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом;

9. Данные и подписи сторон

Управляющая организация:

ООО «УК Консиглум»

Юридический адрес: 432027, г. Ульяновск,

ул. Радищева, д. 171/48, стр. 3

Почтовый адрес: 432027, г. Ульяновск,

ул. Радищева, д. 171/48, стр. 3

Тел: 8(422) 67-80-25

ИНН/КПП: 7321011039/732501001

ОГРН: 1207300005316

Р/с: 40702810429280005352 в ФИЛИАЛЕ

«НИЖЕГОРОДСКИЙ» АО «АЛФА-БАНК»

К/с: 30101810200000000824

БИК: 042202824

uk-konsilium@yandex.ru

Директор

И.А. Воронина



Собственники:

Шапухов А.В., собственник квартиры №4 27

Паспорт № 106503 выдан *Новоульяновский СР*

Шапухов А.В. *Шапухов А.В.*

Болюков И.М., собственник квартиры № 27

Паспорт № 2233 выдан *Коммунальный СР*

Болюков И.М.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

№п/п	Наименование объекта
1	2
1.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:
	лестничные клетки
	технический подвал (где располагаются инженерные сети и оборудование)
	технический этаж
2.	Крыша
	парапеты
	ливневая канализация
3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:
	фундамент
	несущие стены
	плиты перекрытий
	балконные и иные плиты
	лестничные марши
4.	Ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, находящиеся за пределами жилых и нежилых помещений, в том числе:
	окна помещений общего пользования
	двери помещений общего пользования
5.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:
5.1	Система трубопроводов:
	холодного водоснабжения:
	- розлив
	- стояки
	- регулирующая и запорная арматура
	водоотведения:
	- лежак
	- стояки
	- тройник на стояке
	теплоснабжения:
	- розлив
	- стояки
	- регулирующая и запорная арматура
	- газоснабжение
5.2	Система электрических сетей:
	- вводно-распределительные устройства
	- этажные щитки и шкафы

	- осветительные установки помещений общего пользования
	- электрическая проводка (кабель) в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации
6.	Земельный участок от внешней стены многоквартирного дома до первого тротуара от него (до оформления кадастрового плана)
7.	Система вентиляции

Границы эксплуатационной ответственности

- для отопления – вентиля на подводках трубопровода отопления к квартирному радиатору. Если таковые отсутствуют, то граница проходит по резьбовому соединению в радиаторной пробке.
- для холодного и горячего водоснабжения – вентиль на отводе трубопровода от стояка. Если его нет в наличии, граница - сварочный шов на отводе трубопровода от стояка.
- для водоотведения – раструб фасонного изделия (тройник, крестовина, отвод) на стояке трубопровода водоотведения.
- для электроснабжения – место присоединения отходящего провода квартирной электропроводки к пробке индивидуального прибора учета электроэнергии, автоматическому выключателю, УЗО.

Границей эксплуатационной ответственности между УК и собственниками (внутренняя граница строительных конструкций, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома) является внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

Собственник

 Шароухов А.В.

 Волков И.М.

Управляющая организация



Директор



Воронина А.А.

**Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в
многоквартирном доме**

№ п/п	Перечень работ(услуг)	Размер платы с кв.м.
1	Обслуживание систем электроснабжения	0,85
2	Обслуживание систем водоснабжения (ГВС, ХВС), водоотведения	1,72
3	Обслуживание конструктивных элементов зданий	0,88
4	Уборка тротуаров, дворов и внутриквартальных участков	3,12
5	Аварийно-диспетчерское обслуживание	1,04
6	Проведение установленных электроизмерений и испытаний	0,17
7	Техническое обслуживание ДВК	0,18
8	Уборка лестничных клеток	2,44
9	Работы по дератизации и дезинсекции	0,11
10	Управление эксплуатации МКД	1,82
11	Начисление и сбор платежей, услуги паспортного стола	2,18
12	Непредвиденные расходы	2,00
13	Обслуживание ВДГО	0,23
14	Обслуживание Лифтов	2,70
	Всего	19,44

Собственник

 Шароухов А.В.

 Волков И.М.



Управляющая организация

Директор

 Воронина А.А.

Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных
документов, связанных с управлением многоквартирным домом

1. Акт весеннего осмотра 2021 – 1 экз.

Собственник


Шароухов А.В.


Волков И.М.



Управляющая организация

Директор



Воронина А.А.