

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Ульяновск

«14» 08 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ул.Лэнд», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора Милованова Александра Николаевича, действующего на основании Устава, Лицензии от 27.06.2018 № 073-000213, с одной стороны, и **собственник(-и) помещения(-ий) многоквартирного дома**, расположенного по адресу: г.Ульяновск, ул.Степная, дом № 51, сведения о которых указаны в Разделе 11 (ДАННЫЕ И ПОДПИСИ СТОРОН) настоящего договора, совместно именуемые «**Стороны**», на основании Протокола внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 23 июля 2018г. № 1, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с решением, принятом на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, указанному в преамбуле настоящего договора управления многоквартирным домом, Собственник(-и) помещений в многоквартирном доме (далее по тексту – Собственник(-и)), которому (которым) на праве общей долевой собственности принадлежит общее имущество в многоквартирном доме (далее по тексту — МКД) пропорционально площади, принадлежащего ему (им) помещения на праве собственности оплачивает(-ют) Управляющей организации содержание жилого помещения, в том числе вносят плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности, установленных настоящим договором, а также с даты вступления в силу соответствующих изменений в законодательство Российской Федерации, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, оказание коммунальных услуг, а Управляющая организация обязуется на условиях настоящего договора за плату в размере, установленной с учетом предложений Управляющей организации, оказать и выполнить выше перечисленные в настоящем пункте данного договора услуги и работы.

1.2. Состав, техническое состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, границы эксплуатационной ответственности Сторон, перечень, объем, стоимость, план, источник(-и) финансирования работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников утверждаются на общем собрании Собственников с учетом предложений Управляющей организации и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Управляющая организация на основании настоящего договора действует по поручению, за счет и в интересах Собственников (нанимателей, пользователей) в договорных отношениях:

- а) с ресурсоснабжающими организациями при заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов, с целью получения Собственниками (нанимателями, пользователями) коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение) надлежащего качества, если Собственники не приняли решение об оплате за потребленные коммунальные ресурсы непосредственно в ресурсоснабжающие организации;
- б) с подрядными и консалтинговыми организациями, в целях получения Собственниками (нанимателями, пользователями) качественных услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, а также капитального ремонта при наличии соответствующих решений общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта;
- в) на условиях настоящего договора с агентами по приему платежей, указываемых в платежных документах;
- г) со специализированной организацией (энергосервисной организацией) оказывающей услуги по реализации Федерального закона от 23.11.2009 №261-ФЗ «Об энергосбережении и энергетической эффективности», при условии принятия решений общим собранием собственников помещений в МКД о включении данных видов работ и услуг в перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в МКД и об утверждении размера платы за оказание данных работ и услуг, утверждении энергосервисного контракта;
- д) с третьими лицами по пользованию общим имуществом в МКД на возмездной основе;
- е) с третьими лицами по иным направлениям деятельности по управлению МКД. Заключение договоров с указанными лицами производится по согласованию с собственниками МКД, либо председателя Совета МКД.

1.4. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех Собственников жилых (нежилых) помещений в МКД и для лиц, пользующихся помещениями (арендаторов, пользователей).

1.5. Настоящий договор является доверенностью (уполномочием) от имени Собственников на совершение действий, на которые имеются права и обязанности у Управляющей организации согласно условиям настоящего договора.

1.6. Содержание и текущий ремонт общего имущества Собственников обеспечивается Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего договора. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома проводится при наличии необходимых решений общего собрания Собственников о его выполнении и финансировании и на условиях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

1.7. В настоящем договоре термины «Собственники, наниматели, пользователи» являются тождественными термину «потребители».

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

- 2.1.1. приступить к выполнению своих обязательств, оговоренных в тексте настоящего договора, с даты, указанной в решении общего собрания Собственников в МКД;
- 2.1.2. обеспечить на условиях настоящего договора своими силами и/или силами третьих лиц оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников в МКД, при наличии финансирования Собственниками данных работ и услуг с учётом предложения Управляющей организации по перечню и стоимости работ и услуг, а также по предоставлению коммунальных услуг:
- по обеспечению отоплением и горячим водоснабжением (при наличии системы);
 - по обеспечению холодным водоснабжением и водоотведением (при наличии системы);
 - по обеспечению электроснабжением;
 - по обеспечению газоснабжением (при наличии системы газоснабжения);
- 2.1.3. в целях надлежащего выполнения обязательств по договору и обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания Собственников (нанимателей, пользователей) в многоквартирном доме:
- контролировать своевременное и качественное выполнение работ и оказание услуг подрядными организациями;
 - контролировать своевременную, надлежащего качества и в достаточном объеме поставку коммунального ресурса ресурсоснабжающими организациями;
 - в случае отсутствия иного решения общего собрания Собственников, заключать договоры на пользование общим имуществом многоквартирного дома с определением их стоимости в порядке, установленном пп. «е» п.1.3 настоящего договора, с последующим направлением полученных денежных средств на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД;
 - своевременно предоставлять Собственникам перечень (объем) и стоимость работ по текущему ремонту общего имущества МКД;
 - заключать договоры с платёжным агентом (специализированной организацией) от имени и за счёт Собственников (нанимателей) по сбору и начислению денежных средств за управление, содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные и дополнительные услуги (ресурсы).
 - проводить энергоаудит МКД и заключать энергосервисный договор (контракт) со специализированными организациями, при утверждении общим собранием Собственников помещений размера финансирования с учётом предложений Управляющей организации;
 - надлежащим образом исполнять свои обязательства в рамках настоящего договора;
- 2.1.4. информировать Собственника (нанимателя, пользователя) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, путем размещения соответствующей информации в местах, определенных для размещения объявлений (один из вариантов: доска для объявлений на фасаде либо информационный стенд в подъезде);
- 2.1.5. хранить и постоянно вносить в имеющуюся техническую документацию изменения, отражающие состояние многоквартирного дома, внутридомового инженерного оборудования и объектов придомового благоустройства, в соответствии с результатами проводимых осмотров при условии финансирования данной услуги Собственниками;
- 2.1.6. осуществлять прием, рассмотрение заявлений, жалоб, предложений и обращений Собственников (нанимателей, пользователей) и направлять им ответы на них, а также вести их учет и принимать соответствующие меры необходимые для устранения указанных в них недостатков (проблем) в установленные для этого действующим законодательством РФ сроки;
- 2.1.7. направлять своего представителя, на основании заявки Собственника (нанимателя, пользователя) для составления акта об ущербе, причиненном общему имуществу Собственников помещения в многоквартирном доме или помещению (имуществу) Собственника (нанимателя, пользователя);
- 2.1.8. проводить, в заранее согласованное с Собственником (нанимателем) время, проверки технического состояния общего имущества многоквартирного дома, жилых и нежилых помещений, инженерно-технического оборудования, работы установленных индивидуальных/общих (квартирных) приборов учета и сохранности пломб, правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета;
- 2.1.9. принимать выполненные работы и оказанные услуги по договорам. По результатам приемки выполненных работ по содержанию и текущему ремонту оформляется Акт выполненных работ, который подписывают представитель подрядной организации и Собственники помещений, в лице председателя Совета многоквартирного дома, а при его отсутствии один из членов Совета многоквартирного дома. При отсутствии в многоквартирном доме Совета многоквартирного дома, Акт выполненных работ подписывают представитель Управляющей организации и представитель подрядной организации. При наличии в многоквартирном доме Совета многоквартирного дома и отказа его членов либо председателя от подписания Акта выполненных работ, последние(-ий) обязан направить, в течение 5 календарных дней с даты окончания выполнения работ и оказания услуг, в адрес Управляющей организации мотивированный отказ от подписания Акта выполненных работ. При отсутствии в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения мотивированного отказа от подписания Акта выполненных работ, Управляющая организация вправе создать комиссию по приемке указанных работ с участием Собственников или представителей Администрации города Ульяновска. По итогам комиссионной проверки Управляющая организация подписывает акты выполненных работ;
- 2.1.10. формировать для Собственников жилых и нежилых помещений перечень работ по текущему ремонту, не вошедших в минимальный перечень работ и услуг, для восстановления работоспособности конструктивных

элементов и инженерных систем (оборудования) многоквартирного дома и представлять его на утверждение общего собрания Собственников;

2.1.11. организовать предоставление собственнику (нанимателю, пользователю) не позднее 15 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, платежного документа. Надлежащей передачей платежного документа Стороны признают его передачу через курьера в почтовый ящик Собственника и (или) личное получение в Управляющей организации, либо направление по почте с отнесением почтовых расходов на Собственника (пользователя), а также через государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства (адрес сайта: dom.gosuslugi.ru);

2.1.12. информировать (уведомлять) Собственников (нанимателей, пользователей) об изменении порядка, условий и размера платы за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг, об изменении перечня и стоимости (цен) на выполнение и оказание дополнительных услуг в рамках настоящего договора, путем вывешивания объявлений на информационных досках в подъездах многоквартирных домов и(или) на обратной стороне платежных документов в срок не позднее чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься платеж;

2.1.13. организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого на обслуживание общего имущества Собственников в многоквартирном доме на основании заявок собственников (нанимателей) по телефонам, указанным в платежных документах;

2.1.14. принимать показания индивидуальных/ общих (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов на бумажных носителях по месту нахождения Управляющей организации или платежного агента, по телефону либо посредством услуги «личный кабинет» по форме, установленной на обратной стороне платежного документа.

2.1.15. в течение 1-го квартала календарного года, следующего за отчетным календарным годом подготовить для Собственников и передать на бумажном носителе отчет о выполнении договора управления многоквартирным за предыдущий год, в рамках начисленных денежных средств и разместить на сайте www.dom.gosuslugi.ru.

2.2. Управляющая организация имеет право:

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

2.2.2. представлять интересы Собственников (нанимателей, пользователей) в органах государственной власти РФ, субъектов РФ и местного самоуправления города Ульяновска, контрольных, надзорных, судебных и иных органах, а также в отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями и лицами по вопросам, связанным с выполнением настоящего договора, с правами заявителя, подателя жалобы, истца, ответчика, третьего лица, заинтересованного лица, указанных в законодательстве Российской Федерации;

2.2.3. в случае не представления Собственником (нанимателем, пользователем) данных о показаниях индивидуальных/общих (квартирных) приборов учета, установленных в помещениях, принадлежащих Собственнику (занимаемым нанимателем, пользователем) до 25 числа календарного месяца, следующего за месяцем, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах (исходя из среднемесячных показаний или нормативов потребления коммунальных услуг);

2.2.4. принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ;

2.2.5. направлять предписания об устранении выявленных нарушений относительно не предоставления доступа к общему имуществу МКД и воспрепятствованию к осуществлению деятельности Управляющей организации;

2.2.6. ограничивать или приостанавливать в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, подачу Собственнику (пользователю) по своему выбору одной из коммунальных услуг в случае наличия задолженности свыше 3-х месяцев подряд, а также направлять предупреждения (уведомления) о введении ограничения и (или) приостановления коммунальных услуг с предварительным (за 3 суток) письменным извещением потребителя-должника путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом с описью вложения данных предупреждений (уведомлений);

2.2.7. не принимать данные о поверке индивидуального/общего (квартирного) прибора учета коммунального ресурса, в случае его демонтажа без участия представителя Управляющей организации и (или) нарушении порядка проведения поверки, непроведения поверки до истечения межповерочного периода, поломки или отклонения показаний в меньшую сторону, чем ранее представлены потребителем и (или) установлены с участием представителя Управляющей организации, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации;

2.2.8. предлагать размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме как равными платежами в течение определенного срока, так и дифференцированным платежами в зависимости от заблаговременности несения расходов по оплате выше перечисленных в настоящем пункте договора работ и услуг;

2.2.9. принимать участие в общих собраниях Собственников в МКД;

2.2.10. по своему выбору контролировать индивидуальные/общие (квартирные) и общедомовые приборы учета (водомеры, электросчетчики), не чаще одного раза в шесть месяцев производить обходы со снятием контрольных показаний и составлением предписаний на замену приборов учета (в случае истечения межповерочного интервала, либо при наличии сомнения в правильности работы прибора учета) и проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб;

2.2.11. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и

перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению, а также требовать от Собственников (нанимателей) устранения самовольного переустройства и/или самовольной перепланировки жилого/нежилого помещения (внутренних инженерных систем в помещении) и/или мест общего пользования;

2.2.12. при необходимости безвозмездно временно (на срок, согласованный с председателем Совета МКД) пользоваться общим имуществом многоквартирного дома для достижения целей настоящего договора, в том числе организовывать бытовые помещения для размещения рабочего персонала, складские помещения для размещения необходимых материалов, при соблюдении необходимых мер безопасности;

2.2.13. обратиться в суд с иском к собственнику (пользователю) при нарушении им условий настоящего договора, и (или) требований действующего законодательства Российской Федерации;

2.2.14. производить фотосъемку общего имущества МКД, в том числе и в жилых помещениях;

2.2.15. указать отдельной строкой в платежных документах собственникам помещений в многоквартирном доме к уплате взнос на выплату вознаграждения членам и председателю Совета многоквартирного дома в размере и порядке, установленном общим собранием собственников помещений. При этом поступившие денежные средства по статье «Вознаграждение членам и председателю Совета многоквартирного дома» не подлежит налогообложению на основании подпункта 9 пункта 1 статьи 251 Налогового кодекса Российской Федерации и управляющая организация не является налоговым агентом по НДФЛ и плательщиком страховых и иных взносов, так как не признается источником выплат, не начисляет вознаграждение. Расчет и начисление платы по статье «Вознаграждение членам и председателю Совета многоквартирного дома» осуществляется членами и председателем Совета многоквартирного дома. Члены и председатель Совета многоквартирного дома обязуются самостоятельно осуществлять уплату НДФЛ, вознаграждение платежных агентов и операторов по приему платежей, и страховых и иных взносов, а также оформление и сдачу отчетных документов, связанных с вознаграждение членам и председателю Совета многоквартирного дома;

2.2.16. ежемесячно перечислять членам и председателю Совета многоквартирного дома фактически полученные денежные средства в счет оплаты вознаграждения членам и председателю Совета многоквартирного дома;

2.2.17. осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

2.3. Собственники (наниматели, пользователи) имеют право:

2.3.1. получать информацию о размере платы за жилищно-коммунальные услуги в соответствии условиями настоящего договора;

2.3.2. инициировать общие собрания Собственников помещений многоквартирного дома для принятия решений по вопросам, отнесенных к компетенции общего собрания Собственников, согласно ст.44 Жилищного кодекса Российской Федерации;

2.3.3 требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по настоящему договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг) либо предоставление услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

2.3.4. проводить реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку жилых помещений только с письменного согласования Управляющей организации и/или решения общего собрания собственников помещений. Если реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку жилых помещений невозможно произвести без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме и Управляющей организации. В случае отсутствия письменного согласования с Управляющей организацией и/ или решения общего собрания собственников и осуществление самостоятельно замены обогревающих элементов и отключающих устройств собственники (пользователи, наниматели) несут полную материальную и иную ответственность за вред причиненный здоровью (жизни) граждан, имуществу как непосредственно своему, так и третьих лиц;

2.3.5. на получение платежного документа в порядке, определенном настоящим договором;

2.3.6. утвердить размер платы за текущий ремонт общего имущества Собственников не равными долями на определенный срок, а в размере, обеспечивающем сбор денег на данный вид работ к сроку их выполнения с уменьшением в последующие периоды данной платы на стоимость данного вида работ в случае их оплаты;

2.3.7. осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

2.4. Собственники (наниматели, пользователи) обязаны:

2.4.1. оплатить услуги и работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД и коммунальные услуги не позднее 25 (двадцать пятого) числа календарного месяца, следующего за расчетным месяцем при наличии решений общего собрания Собственников вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям при наличии согласия ресурсоснабжающих организаций на прием оплаты за коммунальные услуги (ресурсы) в данный срок без пеней для Управляющей организации. В случае не согласия ресурсоснабжающих организаций принимать оплату за коммунальные услуги (ресурсы) до 25 (двадцать пятого) числа календарного месяца, следующего за расчетным месяцем оплата за коммунальные услуги производится не позднее 10 числа календарного месяца, следующего за расчетным. Днём оплаты Стороны определяют день поступления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации, а при оплате коммунальных услуг (ресурсов) непосредственно ресурсоснабжающим организациям день поступления денежных средств на расчетный счет ресурсоснабжающей организации;

- 2.4.2. получить платежные документы в порядке, установленном настоящим договором;
- 2.4.3. В течение 5-ти календарных дней уведомить Управляющую организацию о смене Собственника, о количестве постоянно проживающих в квартире граждан, с предоставлением подтверждающих документов, а также об изменении степени благоустройства. При смене Собственника произвести переоформление лицевого счета не позднее первого числа календарного месяца следующего за датой прекращения права собственности;
- 2.4.4. бережно относиться к общему имуществу Собственников в МКД, придомовой территории и объектам благоустройства МКД, соблюдать правила пользования жилыми помещениями, а также:
- использовать помещение в соответствии с его назначением;
 - бережно относиться к расположенному в нем: санитарно-техническому оборудованию, внутридомовым инженерным системам, относящимся к общедомовому имуществу и обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей санитарно-технического оборудования, внутридомовых инженерных систем, расположенных в помещении, немедленно сообщать о них в Управляющую организацию или в соответствующую аварийную службу;
 - соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
 - не производить переустройство, перепланировку помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку или установку дополнительного санитарного, технического и иного оборудования в помещении и/или на фасаде (внешней стене) многоквартирного дома без получения соответствующего разрешения (согласования) в установленном законом порядке;
 - соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установку самодельных предохранительных электрических устройств, загромождение и загрязнение имуществом, строительными материалами и (или) отходами коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности, подчиняться требованиям проверяющих органов;
 - допускается содержать собак и кошек в отдельных квартирах, не нарушая прав соседей, при условии соблюдения владельцами данных животных санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания животных;
 - производить за свой счет не реже одного раза в пять лет ремонт занимаемого жилого помещения, а также содержание и ремонт санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в границах эксплуатационной ответственности Собственника;
 - не загромождать подходы к инженерным сетям, оборудованию и запорной арматуре;
 - не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, а также соблюдать правила пользования лифтом и лифтовым оборудованием;
 - не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы;
 - не препятствовать представителям и работникам Управляющей организации в осмотре и ремонте общего имущества Собственников в МКД, расположенного в жилых и нежилых помещениях;
- 2.4.5. не допускать небытового расхода водопроводной воды, тепловой энергии и газа;
- 2.4.6. немедленно сообщать в Управляющую организацию или её аварийную службу, обо всех неисправностях системы водопровода и канализации, горячего водоснабжения и отопления, электроснабжения и газоснабжения;
- 2.4.7. предоставить доступ в помещение представителям Управляющей организации для устранения причин аварии, проведения осмотров общего имущества Собственников, проведения замеров температуры, проведения проверок на предмет соответствия техническим нормам и правилам состояния инженерного оборудования и обогревательных элементов, снятия показаний индивидуальных приборов учета (на холодную воду, горячую воду, электроэнергию, газа). При непредоставлении или несвоевременном предоставлении доступа в помещение Собственника в случае возникновения аварийной ситуации, ответственность по возмещению ущерба, причиненного Управляющей организации, третьи лица возлагается на Собственника в полном объеме;
- 2.4.8. в течение 3-х рабочих дней, с момента вселения в жилое помещения лиц, не зарегистрированных в данном помещении и при отсутствии индивидуальных/общих (квартирных) приборов учета, письменно уведомить об этом Управляющую организацию;
- 2.4.9. рассмотреть и утвердить на общем собрании Собственников предложения Управляющей организацией по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе перечня таких работ и услуг, объема его выполнения, размера платы и источников финансирования Собственниками;
- 2.4.10. обязать пользователей и арендаторов помещений аналогично исполнять те же обязанности, что и Собственники помещений, согласно условиям настоящего договора;
- 2.4.11. в случае принятия решения на общем собрании Собственников о проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности нести расходы на проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества многоквартирного дома;
- 2.4.12. при наличии индивидуальных приборов учета ежемесячно предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов в порядке, установленном настоящим договором;
- 2.4.13. компенсировать ущерб Управляющей организации (штрафные санкции, штрафы, неустойки, убытки, вред, пени), если причиной послужило бездействие и (или) действия Собственника (нанимателя, пользователя), не позволившие Управляющей организации выполнить предписания надзорных органов и решений судов, либо уклонение от принятия решений, необходимых для выполнения предписаний надзорных органов и решений судов.

При этом Собственник помещения в многоквартирном доме несет ответственность по условиям настоящего пункта;

2.4.14. при не использовании помещения(-й) в многоквартирном доме, сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника в случае аварийной ситуации на инженерных сетях в данном помещении, при невозможности явки Собственника в помещение в течение 30 (тридцати) минут. При непредставлении такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу, возникший в результате необеспечения доступа в помещение более установленного в настоящем пункте срока времени;

2.4.15. нести ответственность за помещения и инженерные системы, расположенные внутри помещения;

2.4.16. устранять за свой счет повреждения, причиненные общедомовому имуществу действиями Собственника, а также осуществлять ремонт либо замену поврежденного санитарного, технического и иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине этого Собственника либо других лиц совместно с ним проживающих;

2.4.17. демонтировать индивидуальные/общие (квартирные) приборы учета только при участии представителя Управляющей организации;

2.4.18. обеспечить предоставление доступа представителей Управляющей организации в помещение в целях осуществления прав и обязанностей Управляющей организации;

2.4.19. своевременно сообщать Управляющей организации о неисправностях общего имущества Собственников;

2.4.20. не препятствовать в установлении коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов (услуг);

2.4.21. своими силами или с привлечением третьих, а также за свой счет вывезти строительный мусор, образовавшийся в ходе проведения ремонтных работ внутри принадлежащего Собственнику помещения;

2.4.22. до 25 числа (не включительно) календарного месяца следующего за расчетным месяцем передать показания индивидуальных/общих (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов Управляющей организации или платежного агента, по телефону либо посредством услуги «личный кабинет» по форме, установленной на обратной стороне платежного документа.

2.4.23. осуществлять проветривание жилого помещения или установку вентиляционных клапанов на «пластиковых» окнах и их использование в целях недопущения превышения уровня влажности и воздухообмена, установленного действующим законодательством Российской Федерации;

2.4.24. выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и условиями настоящего договора.

2.5. Собственникам (нанимателям) запрещается:

2.5.1. причинять вред общему имуществу в многоквартирном доме;

2.5.2. препятствовать исполнению Управляющей организацией принятых ею на себя обязанностей, предусмотренных настоящим договором;

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

2.5.4. подключать приборы, оборудование и бытовые машины, потребляющие более 4 Киловатт электроэнергии и снижающие качество предоставляемых коммунальных услуг;

2.5.5. проводить переоборудование и переустройство внутридомовых инженерных сетей, конструкций и их элементов, влекущих изменение технических данных при эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, а также установку индивидуальных приборов учета без получения соответствующего технического условия в Управляющей организации;

2.5.6. нарушать целостность пломб на приборах индивидуального учета без согласования и участия представителя Управляющей организацией;

2.5.7. сбрасывать химические вещества, тряпки и другие предметы в систему водоотведения (канализации), препятствующие нормальной её эксплуатации и влекущие снижение её работоспособности и (или) засоры;

2.5.8. подключать приборы и оборудование к инженерным сетям, влекущие угрозу возникновения аварийных ситуаций;

2.5.9. нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

2.5.10. устанавливать дополнительные секции отопительных приборов, а также иные отопительные приборы, изготовленные из иного материала по отношению к проектным, а при отсутствии данных о проектных отопительных приборах следует использовать чугунные отопительные приборы;

2.5.11. использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению;

2.5.12. складировать вещи в местах общего пользования, которые могут быть использованы для эвакуации людей;

2.5.13. использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и мусора;

2.5.14. использовать мусоропровод и мусороприемные камеры для строительного мусора, жидких, а также опасных отходов;

2.5.15. создавать сверхнормативный уровень шума с 23 часов 00 минут до 07 часов 00 минут, за исключением случаев устранения аварийных ситуаций, влекущих угрозу жизни и здоровью граждан.

2.5.16. совершать действия и (или) бездействия, запрещенные законодательством Российской Федерации.

2.6. Управляющей организации запрещается:

2.6.1. привлекать какие-либо денежные средства под залог общедомового имущества, либо любого другого имущества собственников (нанимателей, пользователей).

2.6.2. Проводить незапланированные работы и услуги по ремонту общего имущества многоквартирного дома без решения общего собрания собственников за исключением проведения следующего вида работ:

- по ликвидации аварийных ситуаций;

- по ликвидации неудовлетворительного состояния элементов общего имущества, создающих угрозу жизни и здоровью граждан;
- во исполнение предписаний Главной государственной инспекции регионального надзора;
- надзорных органов;
- решений суда;
- по предписанию ресурсоснабжающих организаций по проведению мероприятий по подготовке жилого дома к работе в зимних условиях.

3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

3.1. Цена договора - €, определяется по ниже представленной в настоящем пункте договора формуле:

$\text{€} = (\mathbf{R} + \mathbf{K} + \mathbf{D} + \mathbf{E} + \mathbf{SUP} + \mathbf{OO} + \mathbf{N} + \mathbf{ODN}) * \mathbf{S}$, где

R - платежи за содержание жилого помещения, за исключением:

- 1) расходов по сбору, вывозу и утилизации опасных объектов;
- 2) расходов по энергосервисному договору (контракту) и энергетическому обследованию при наличии соответствующих предложений специализированной организации и утверждении общим собранием;
- 3) расходов на санитарную уборку подъездов,

которые, утверждаются отдельно общим собранием Собственников помещений и выставляются к оплате отдельной строкой в платежном документе;

K – платежи за коммунальные услуги;

D - платежи за дополнительные услуги в отношении общего имущества МКД, утвержденные общим собранием Собственников помещений;

E – платежи по энергосервисному договору (контракту) и энергетическому обследованию;

SUP – санитарная уборка подъездов;

OO – платежи за сбор, вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов до вступления в силу части 8 статьи 23 Федерального закона от 29.12.2014 № 458-ФЗ;

N – платежи за услуги и работы, включаемые в плату за содержание общего имущества Собственников в результате вступления в силу (действие) изменений законодательства Российской Федерации после 01 октября 2016 года;

ODN - расходы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме с даты вступления в силу изменения в статью 154 Жилищного кодекса Российской Федерации об отнесении данной услуги к содержанию жилого помещения);

S - площадь помещения.

Вышеперечисленные в настоящем пункте договора услуги и работы, кроме коммунальных услуг именуемых далее по тексту жилищными услугами.

Дополнительные услуги и работы, осуществляемые не в отношении общего имущества МКД оплачиваются отдельно от настоящего договора.

3.2. Размер платы за оказание услуг и выполнение работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, дополнительных услуг определяется на общем собрании Собственников помещений МКД с учетом предложений «Управляющей организации» и устанавливается на срок не менее одного года.

Размер платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в рамках настоящего договора устанавливается за каждый квадратный метр общей площади жилого и нежилого помещения за каждый календарный месяц.

3.3. Сбор и вывоз строительного мусора, предметов, содержащих яды и опасные вещества, производится собственными силами Собственников или за отдельную плату, на условиях отдельного соглашения.

3.4. Расчетный период для оплаты жилья, коммунальных и дополнительных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

3.5. Собственники не позднее, чем за 30 календарных дней до наступления предстоящего календарного года обязаны принять решение об определении размера платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в т.ч. по управлению многоквартирным домом, на следующий год с учетом предложений Управляющей организации, но не ниже размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников, устанавливаемого в размере, обеспечивающем содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

В случае если Собственники на общем собрании не утвердят размер платы за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме на следующий год, то размер платы за перечисленные в настоящем пункте работы и услуги на расчетный год определяется как произведение размера платы за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за предыдущий год и числа предельного максимального индекса изменения размера платы за жилое помещение, устанавливаемые на каждый последующий календарный год уполномоченным органом в соответствии с действующим законодательством РФ, пропорционально по видам предоставляемых услуг и работ.

3.6. Размер платы за жилищные и коммунальные услуги:

3.6.1. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с условиями настоящего договора.

3.6.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема (количества) потребляемых коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета и

индивидуальных приборов, а при их отсутствии – по нормативам, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах.

3.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается для Собственника по тарифам (ценам), установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

3.8. В случае установления надбавок к тарифам (ценам) размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом таких надбавок.

3.9. Собственник в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды) в полном объеме.

3.10. В случае просрочки платежа Собственники (наниматели, пользователи) уплачивают неустойку (пени) Управляющей организации в размере, установленной действующим законодательством РФ.

3.11. Отсутствие подписи Собственника в договоре не является основанием для невнесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

3.12. Управляющая организация вправе распределять объемы коммунальных услуг в размере превышения объема коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения согласно абзацу 2 пункта 44 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года №354, а Собственники обязуются оплачивать коммунальные услуги на данных условиях.

3.13. в случае выявления представителем Управляющей организацией факта воздействия на индивидуальный/общий (квартирный) прибор учета коммунального ресурса(услуги), повлекший не надлежащее отражение и(или) учет объема коммунальных услуг, в том числе, в случае предоставления сведений о показаниях данных приборов меньше, чем в предыдущем(-их) расчетных периодах и(или) нарушении пломбы, установленной Управляющей организацией, то данные этих приборов не учитываются и данные приборы не могут быть использованы в дальнейшем, до момента их поверки или замены.

3.14. В случаях, указанных в пункте 3.13. настоящего договора, начисление платы за соответствующую коммунальную услугу производится исходя из максимально возможного объема потребления коммунальной услуги с момента последней проверки данного прибора учета, а при отсутствии проверки, со дня ввода в эксплуатацию данного прибора учета или со дня последней поверки.

3.15. В случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме вносят плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами - региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

3.16. Расходы по организации проведения годовых общих собраний Собственников включаются в цену настоящего договора. Внеочередные общие собрания Собственников проводятся за счет инициаторов данных общих собраний.

4. РЕГЛАМЕНТ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ УО И СОБСТВЕННИКОВ МКД В РАМКАХ УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

4.1. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД (далее по тексту – тариф СОИ) утверждается общим собранием собственников МКД, с учетом рекомендаций Управляющей организации (УО), сроком на один год. Данный перечень считается исчерпывающим, и его изменение находится исключительно в компетенции Совета собственников МКД и председателя Совета собственников МКД.

4.2. С целью упорядочивания взаиморасчетов, в рамках тарифа содержания общего имущества вводится отдельная строка «Текущий ремонт», с фиксированной ставкой. Управляющая организация заводит отдельный лицевой счет МКД, где производит учет денежных средств, накапливаемых по данной строке. Денежные средства, накопленные на данном лицевом счете, не являются собственными средствами Управляющей организации, и распоряжение ими находится в исключительной компетенции Совета собственников МКД (Председателя Совета МКД).

4.3. Тариф СОИ подразумевает следующую структуру:

* Раздел 1. Работы и услуги, выполняемые непосредственно УО. В данном разделе финансируются трудовые затраты (заработная плата сотрудников УО с учетом затрат времени, необходимого для выполнения определенных работ), понесенные УО при выполнении услуг, предусмотренных настоящим договором. Также в данном разделе находится

вознаграждение УО. Средства, внесенные собственниками по данному разделу, подлежат безусловному списанию в распоряжение УО.

* Раздел 2. Работы и услуги, выполняемые сторонними организациями, привлеченными для их оказания. Средства, внесенные собственниками по данному разделу, подлежат безусловному списанию в распоряжение УО.

* Раздел 3. Текущий ремонт. Данная строка используется в целях финансирования любых расходов материального характера (сырье, материалы, мелкий одноразовый инструмент, расходные материалы и т.д.), понесенных УО при исполнении ею работ в рамках данного договора, и выполняемых собственными силами, либо силами подрядных организаций. Отчет по данным расходам предоставляется УО в адрес Председателя Совета МКД, не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня приемки выполненных работ, в письменном виде с приложением копий актов выполненных работ. Отчет должен содержать информацию о сумме накопленных денежных средств после произведенных расходов. В случае необходимости, по требованию Председателя Совета МКД должны быть предоставлены оригиналы документов, подтверждающих понесенные расходы. Списание средств в адрес УО производится исключительно после подписания акта выполненных работ.

4.4. Все работы в рамках тарифа СОИ в обязательном порядке должны иметь строгую периодичность. В случае нарушения периодичности, а также выполнения работ/оказания услуг ненадлежащего качества, УО в срок до конца текущего месяца от момента поступления письменного обращения производит перерасчет за некачественно или не в полном объеме оказанную услугу. Денежные средства, подлежащие перерасчету, зачисляются на лицевой счет МКД в рамках строки «Текущий ремонт», а также отображаются в ежемесячном отчете.

4.5. Средства, накопленные собственниками по строке «Текущий ремонт», могут быть использованы также на выполнение работ по ремонту общего имущества МКД. Решение о проведении таких работ, размере их финансирования, сроках находится исключительно в компетенции общего собрания собственников МКД. Председатель Совета МКД (если иное не отражено в соответствующем протоколе общего собрания собственников МКД) участвует в осуществлении контроля и приемке выполненных работ.

5. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ, СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор вступает в силу и действует с даты, указанной в решении общего собрания об утверждении настоящего договора управления. Срок действия настоящего договора составляет 5 (пять) лет.

5.2. Настоящий договор считается Сторонами продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до даты окончания срока его действия, не будет принято легитимное решение, указанное в п.5.3. настоящего договора и извещена об этом в те же сроки Управляющая организация.

5.3. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

5.3.1. по инициативе Собственников помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по основаниям, установленным действующим законодательством РФ при условии выполнения следующих условий: утверждении соглашения о расторжении договора управления МКД на общем собрании Собственников в МКД, его подписании более чем 50 (пятидесятью) процентами от общего количества Собственников с последующей передачей Управляющей организации не позднее чем за 30 (тридцать) дней до даты расторжения договора управления МКД.

5.3.2. по инициативе Управляющей организации в одностороннем порядке, путем извещения о расторжении настоящего договора не менее чем за 30 (тридцать) дней до даты его расторжения в письменной форме, с вручением данного извещения председателю Совета МКД.

5.4. Настоящий договор может быть расторгнут по взаимному соглашению сторон путем заключения сторонами соглашения к настоящему договору, условия которого должны быть утверждены на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, при условии, если в собрании приняли участие собственники помещений или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов и за решение о расторжении настоящего договора по соглашению сторон проголосовало более 50% из принявших участие в голосовании.

5.5. В случае расторжения настоящего договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, либо выбора другой Управляющей организации Собственники обязаны компенсировать расходы Управляющей организации по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в общее имущество многоквартирного дома.

5.6. Настоящий договор Стороны признают заключенным с момента его подписания, а также Собственник(-и) акцептуют его условия в полном объеме и безоговорочно, при выполнении им(-и) хотя бы одного из следующих условий:

- внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организации в рамках настоящего договора;
- принятие решения об утверждении условий (содержания) настоящего договора на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме;
- подача заявки на выполнение услуг и работ, предусмотренных настоящим договором, как лично, так и по номеру телефона Управляющей организации;
- получение Собственником платежного документа от Управляющей организации на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

5.7. В случае реорганизации, Управляющая организация обязана уведомить Собственников о проведении процедуры реорганизации в сроки и порядке, установленном действующим законодательством, путем опубликования

объявления о начале проведения процедуры реорганизации в средствах массовой информации. Проведение общего собрания собственников в отношении вновь созданной организации в процессе реорганизации, не требуется. Вновь созданная организация является правопреемником Управляющей организации. Вследствие реорганизации Управляющей организации происходит перемена Управляющей организации на новую Управляющую организацию, которая является правопреемником Управляющей организации в силу закона. Правила реорганизации распространяется и на случай переименования Управляющей организации.

6. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Условия настоящего договора признаются утвержденными решением общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с нормами действующего законодательства. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон или непосредственно ими и являются его неотъемлемой частью.

6.2. Контроль над выполнением работ и оказанием услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома осуществляется в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации, пунктом 40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года №491, положениями Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

6.3. Собственник (наниматель, пользователь) дает согласие, согласно Федерального закона от 27 июля 2006 года №152-ФЗ «О персональных данных», на обработку своих персональных данных и персональных данных членов своей семьи, зарегистрированных в жилом помещении многоквартирного дома, находящемся в управлении управляющей организации (в собственности) (Ф.И.О., дата и место рождения, адрес регистрации, дата снятия и постановки на регистрационный учет, паспортные данные, реквизиты документов, подтверждающих право пользоваться жилым помещением и мерами социальной поддержки, а также иные данные, ставшие известными в ходе деятельности Управляющей организации) с правом их передачи государственным органам, органам местного самоуправления, организациям, осуществляющих начисления и прием платежей с использованием программно-аппаратных комплексов и автоматизированной системы сбора и обработки платежей, в том числе, но не исключительно банкам и операторам по приему и сбору платежей, а также осуществляющим взыскание задолженности, в том числе, но не исключительно в суды и в ГИС ЖКХ.

6.4. При оплате Собственником жилищно-коммунальных и дополнительных услуг за один расчётный период не в полном объёме платёж распределяется пропорционально равными долями за все виды жилищно-коммунальных и дополнительных услуг с преимущественным учетом определенной в настоящем договоре очередности выполнения обязательств.

6.5. Договор по управлению многоквартирным домом заключается в 2-х экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации. Место хранения второго экземпляра (Собственников) определяется решением общего собрания Собственников. По письменному заявлению Собственника ему выдается ксерокопия настоящего договора и передаётся ему на руки под подпись Собственника.

6.6. Настоящим договором Стороны устанавливают и уведомляют друг друга о том, что при наличии задолженности у Собственника (нанимателя) по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги за период 3 (трёх) месяцев и более, если действующим законодательством РФ не предусмотрен другой период, и её не погашения в течение 1 месяца с момента её образования за данный период, Управляющая организация по истечении трёх дней вправе вести ограничение в потреблении электроснабжения, газа, горячего водоснабжения и (или) приостановить их предоставление. При этом Собственник (наниматель, пользователь) имеет право обратиться к Управляющей организации с заявлением о предоставлении ему отсрочки или рассрочки задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальных услуг и при заключении соглашения об этом предоставление коммунальных услуг возобновляется не позднее 48 часов с момента заключения соответствующего соглашения.

6.7. Стороны устанавливают следующую очередность выполнения обязательств:

- по видам очередности:

а) пени, неустойки – подлежат оплате в порядке первой очередности;

в) компенсация убытков, ущерба, вреда, причиненного Управляющей организацией – подлежат оплате в порядке второй очередности;

г) расходы на взыскание задолженности – подлежат оплате в порядке третьей очередности;

д) задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги – подлежат оплате в порядке четвертой очередности.

- с учетом видов очередности по периодам погашения задолженности в первую очередь оплачивается более начальный период образования задолженности (пример: в первую очередь оплачивается задолженность за январь 2016 года, во вторую очередь за февраль 2016 года).

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

7.1. Управляющая организация оказывает минимальный перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах установленных настоящим договором границ эксплуатационной ответственности при условии утверждения на общем собрании Собственников

предложенных Управляющей организацией перечня, объема, стоимости и источника финансирования платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Собственников.

7.2. Управляющая организация оказывает следующие виды коммунальных услуг:

ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ, ПОЛУЧАЕМЫХ СОБСТВЕННИКАМИ, НАНИМАТЕЛЯМИ, ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМИ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД		
1	Холодное водоснабжение	При наличии принимающего оборудования
2	Горячее водоснабжение	При наличии принимающего оборудования
3	Водоотведение (канализация)	При наличии принимающего оборудования
4	Теплоснабжение, в том числе мест общего пользования, при наличии в них отопительных приборов	При наличии принимающего оборудования
5	Электроснабжение, в том числе мест общего пользования (при наличии систем освещения внутридомовых мест общего пользования, электроснабжения лифтового оборудования)	При наличии принимающего оборудования
6	Газоснабжение (при наличии данной внутридомовой системы)	При наличии принимающего оборудования

7.3. Установленные в настоящем договоре перечни услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также по предоставлению коммунальных услуг являются исчерпывающими. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором услуг и работ, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала и окончания проведения работ (оказания услуг), а стоимость работ (услуг) оплачивается собственниками (нанимателями, пользователя) дополнительно. Размер платежа рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим договором обязательств несут ответственность согласно законодательству России.

8.2. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц, за исключением организаций и лиц с которыми заключены договора в рамках данного договора.

8.3. Управляющая организация не несет ответственности по своим обязательствам, в случаях:

- если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, произошедших по независящим от Управляющей организации причинам, в том числе умышленных действий Собственников или третьих лиц, направленных на причинение вреда общему имуществу,
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации,
- вступления в действие, изменения или отмены нормативных правовых актов, ранее регулировавшие отношения, связанные с исполнением настоящего договора,
- причинения ущерба имуществу собственников или третьих лиц вследствие исполнения Управляющей организацией решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме,
- наличия задолженности, на исполнение обязательных мероприятий установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации (ответственность перед должником исключается);
- в случае не исполнения обязанностей Собственником (-ами), предусмотренных настоящим договором, повлекшие ограничение и(или) невозможность исполнения обязанностей Управляющей организацией и(или) отсутствие финансирования и(или) оплату услуг и работ со стороны Собственника(-ов), необходимых для исполнения настоящего договора и(или) выполнения и оказания работ и услуг в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

8.4. Собственники несут ответственность за убытки, причиненные Управляющей организации и третьим лицам, возникшие в результате действий (бездействий) Собственников, нарушающих условия настоящего договора.

8.5. Собственники несут полную материальную ответственность за сохранность и работоспособность внутридомовых инженерных сетей в пределах границы эксплуатационной ответственности Собственника, а также за её пределами в случае не исполнения обязанностей Собственника(-ов), предусмотренных настоящим договором, повлекшие ограничение и(или) невозможность исполнения обязанностей Управляющей организацией и(или) отсутствие финансирования и(или) оплату услуг и работ со стороны Собственника(-ов), необходимых для исполнения настоящего договора.

8.6. Управляющая организация несёт ответственность за качество выполняемых работ и предоставляемых услуг в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего договора.

8.7. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью, имуществу Собственника в размере и порядке, определенными законодательством РФ, возникшие вследствие неисполнения настоящего договора при условии доказанности ее вины.

8.8. Собственники не несут ответственность за неисполнение условий настоящего договора, если причиной этому явились обстоятельства непреодолимой силы.

8.9. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, сторона, для которой она возникла, обязана

сообщить об этом другой стороне немедленно.

8.10. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников (нанимателей). Собственники (наниматели) не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников (нанимателей).

8.11. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

8.12. Управляющая организация не несет ответственности по своим обязательствам, если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, произошедших по независящим от Управляющей организации причинам, в том числе умышленных действий Собственников или третьих лиц, направленных на причинение вреда общему имуществу и не предоставление коммунальных услуг, аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации, либо вступления в действие, изменения или отмены нормативных правовых актов, ранее регулировавшие отношения, связанные с исполнением настоящего договора.

8.13. Гарантийный срок на работы и услуги по содержанию (без текущего ремонта) общего имущества собственников помещений в МКД устанавливается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.14. Гарантийный срок на работы и услуги по текущему ремонту общего имущества собственников помещений в МКД устанавливается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.15. В случае выполнения обязанностей управляющей организацией работ и услуг, не предусмотренных настоящим договором или общим собранием собственников в силу судебного акта, Управляющая организация включает в платежный документ к оплате Собственниками данные работы и услуги, как дополнительные работы и услуги следующим образом:

- стоимость работ и услуг выставляется к оплате в порядке, аналогичном платежам за содержание жилого помещения пропорционально количеству времени, в течение которого будут выполнены работы и оказаны данные услуги;
- в случае выполнения обязанностей, возложенных судом на Управляющую организацию, по истечении периода действия настоящего договора или в последний месяц действия настоящего договора, Управляющая организация выставляет к оплате платежный документ на одновременную оплату данных услуг и работ;
- Собственники обязаны оплатить данные платежи не позднее 60 дней со дня вступления в силу соответствующего судебного акта;
- информация о соответствующем судебном акте подлежит размещению на информационных досках в подъездах многоквартирного дома.

8.16. Управляющая организация не несет ответственность в случае ненадлежащего обращения Собственниками с результатами выполненных работ (оказанных услуг)

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ И ИНЫЕ УСЛОВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

9.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору, решаются Сторонами путем устных и письменных переговоров.

9.2. В случае недостижения согласия Сторонами, спор передается на рассмотрение судов по подведомственности: общей юрисдикции или арбитражному суду, осуществляющие свою деятельность на территории города Ульяновска, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

9.3. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

10. СОСТАВ, ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГOKВАРТИРНОМ ДОМЕ, ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ*

№ п/п	Наименование объекта в пределах границ эксплуатационной ответственности	Техническое состояние
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:	Согласно акту приема-передачи МКД
	межквартирные лестничные площадки	
	Лестницы	
	чердак (при наличии)	
	технический подвал (при наличии)	
2.	Крыша	Согласно акту приема-передачи МКД
3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:	Согласно акту приема-передачи МКД
	фундамент	
	несущие стены	

№ п/п	Наименование объекта в пределах границ эксплуатационной ответственности	Техническое состояние
	плиты перекрытий	
	фасадные 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:	Согласно акту приема-передачи МКД
	окна помещений общего пользования	
	двери помещений общего пользования	
	перила	
	парапеты	
5.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:	Согласно акту приема-передачи МКД
5.1	Система трубопроводов:	Согласно акту приема-передачи МКД
	водоснабжения:	
	- стояки	
	- регулирующая и запорная арматура	
	- розлив	
	водоотведения:	
	- стояки	
	- тройник на стояке	
	теплоснабжения:	
	- стояки	
	- регулирующая и запорная арматура	
	газоснабжения:	
	- стояки	
	- регулирующая и запорная арматура	
5.2	Система электрических сетей:	Согласно акту приема-передачи МКД
	- вводно-распределительные устройства	
	- этажные щитки и шкафы	
	- осветительные установки помещений общего пользования	
	- электрическая проводка (кабель)	
	- автоматические запирающие устройства входных дверей подъездов многоквартирного дома (в т.ч. панель вызова, блок питания, электромагнитный замок, доводчик, блок коммутации, кабельная сеть)	
5.3	Общедомовые приборы учёта (при их наличии):	Согласно акту приема-передачи МКД
	воды (холодной, горячей, водоотведения)	
	электрической энергии	
	тепловой энергии	
	газа	
5.4	Земельный участок	Согласно акту приема-передачи МКД
6.	Лифтовое оборудование (лифт) (при наличии)	
7.	Элементы благоустройства и озеленения, расположенные на земельном участке с ограждающими конструкциями (при наличии) согласно паспорту благоустройства придомовой территории	Согласно акту приема-передачи МКД

*состав общего имущества определен в пределах границ аналогичных границам эксплуатационной ответственности:
а) внешней границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственниками устанавливается:

- на инженерных системах отопления, горячего и холодного водоснабжения, электроснабжения и канализации (водоотведения) многоквартирного дома, газоснабжения - до коллективных (общедомовых) приборов учета соответствующего коммунального ресурса, а при их отсутствии до внешней стены многоквартирного дома;

- на земельном участке - в пределах границ, установленных кадастровой картой (планом) земельного участка на котором расположен многоквартирный дом, а при отсутствии межевания земельного участка согласно паспорту благоустройства придомовой территории.

б) внутренней границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и потребителями устанавливается:

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения - до первых запирающих устройств, расположенных на ответвлениях от стояков данных инженерных сетей, а при отсутствии ответвления до первого место сварного или резьбового соединения со стояком. При отсутствии запирающего устройства и (или) их снятия без согласия Управляющей организации — до первых сварных или резьбовых соединений на ответвлениях стояка инженерных сетей (в зависимости от близости от стояка инженерной сети);
- на системе канализации - первое соединение на ответвлении от тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения - до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, расположенных в поэтажных электрических щитках. При отсутствии индивидуального, общего (квартирного) прибора учета и (или) размещения его внутри помещения, принадлежащего Собственнику, то до автоматических выключателей расположенных в поэтажном электрощитовом шкафу, при размещении автоматических выключателей в жилом или нежилом помещении, принадлежащем потребителю - до внешней стены жилого или нежилого помещения, не являющегося общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
- на системе газоснабжения - до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков. При отсутствии данного отключающего устройства, то до внутренней поверхности стены, через которую проведен трубопровод газоснабжения, жилого или нежилого помещения, не являющегося общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
- на земельном участке – внешняя стена многоквартирного дома.

11. ДАННЫЕ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

Общество с ограниченной ответственностью «УлЛэнд»
 Адрес: 432035, Россия, Ульяновская область,
 г.Ульяновск, Московское шоссе, 86а, офис 337
 ОГРН 1187325001368 ИНН 7327056844
 Телефон: +79372754779
 Электронная почта: info@ulland.ru
 Директор:

А.Н.Милованов



Собственники*:

Жеметова Лиана Викторовна (подпись) / ФИО
Тавлева Наталья Эмильевна (подпись) / ФИО
Авакумова Вера Николаевна (подпись) / ФИО
Купецкина Татьяна Николаевна (подпись) / ФИО
Ремцова Татьяна Владимировна (подпись) / ФИО

*Оформление и подписание настоящего договора представителем по доверенности осуществляется при передаче управляющей организации заверенной нотариусом копии доверенности, на основании которой действует представитель от имени Собственника.

**Данные Собственников и их подписи могут быть оформлены на последующих страницах настоящего договора управления многоквартирным домом.

Директор ООО «УлЛэнд» А.Н.Милованов

