

## ПРОТОКОЛ

внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома №1 по ул. Первомайская, поселок Плодовый, г. Ульяновска, проводимого в форме очного-заочного голосования.

г. Ульяновск, п. Плодовый  
ул. Первомайская, д.1.

«17» августа 2021 г.

Внеочередное общее собрание собственников помещений проводилось в форме очного-заочного голосования в соответствии со ст. 47 Жилищного кодекса РФ.

Дата проведения общего собрания: «17» августа 2021 года.

Место проведения собрания: г. Ульяновск, п. Плодовый ул. Первомайская, д.1, в нем приняли участие собственники, обладающие 288,97 кв.м.

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме: 288,97 кв.м., в том числе:

Площадь помещений, находящихся в собственности физических лиц: 96,78 кв.м.

Площадь помещений, находящихся в собственности юридических лиц: 0 кв.м.

Площадь помещений, находящихся в муниципальной собственности: 192,19 кв.м.

Во внеочередном общем собрании собственников приняли участие 5 собственников помещений в многоквартирном доме, обладающие 288,97 кв.м, что составляет 100% голосов от общего числа голосов собственников помещений многоквартирного дома, в том числе:

- Физические лица 96,78 кв.м, что соответствует 33,49% голосов от общего числа голосов собственников помещений многоквартирного дома.

- Муниципальная собственность: 192,19 кв.м, что соответствует 66,51% голосов от общего числа голосов собственников помещений многоквартирного дома.

Подсчет голосов на внеочередном общем собрании собственников осуществлялся по правилу: количество голосов собственника помещений пропорционально общей площади этих помещений в отношении: 1 голос равен 1 кв.м..

Дата и место подсчета голосов: «17» августа 2021 г., Ульяновская область, г. Ульяновск, п. Плодовый ул. Первомайская, д.1.

По выше указанному адресу поступило 5 заполненных решений собственников.

Недействительными признано 0 решений, что соответствует 0 кв.м и 0% голосов от общего числа голосов собственников.

Собственники помещений надлежащим образом уведомлены о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем размещения сообщения на информационных досках (на входной двери) в подъездах МКД. В соответствии со ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации КВОРУМ ИМЕЕТСЯ. Внеочередное общее собрание собственников помещений МКД правомочно принимать решения по вопросам повестки дня, поставленным на голосование.

Инициатор проведения внеочередного общего собрания собственников помещений МКД по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, п. Плодовый ул. Первомайская, д.1. инициативная группа в составе: ООО Управляющая компания «БлагоСтрой», директор Горелов Ю.М.

**Вопросы повестки дня собрания:**

1. О выборе председателя и секретаря собрания.
2. Утверждение состава счетной комиссии.
3. О заключении договора управления многоквартирным домом с ООО УК «БлагоСтрой» и утверждении размера оплаты.
4. Об утверждении порядка оформления и места хранения протокола внеочередного общего собрания, протокола счетной комиссии и решений собственников, выбора способа ознакомления с итогами (решением) внеочередного общего собрания.

По вопросам повестки дня внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, собственниками помещений приняты следующие решения:

**1. По вопросу №1:** О выборе председателя собрания, секретаря собрания и утверждении состава счетной комиссии

Предложено принять решение:

Избрать председателем собрания - Иванова С.Н.

Избрать секретарем собрания - Наматюркина С.А. счетную комиссию в количестве из 3-х человек в следующем составе -

Иванова, Елена Николаевна

Наматюркина Евгения Анатольевна

Осипова Анастасия Владимировна

**Результаты голосования:**

"ЗА" 288,94 кв.м., что составляет 100 % голосов;

"ПРОТИВ" 0 кв.м., что составляет 0 % голосов;

"ВОЗДЕРЖАЛСЯ" 0 кв.м., что составляет 0 % голосов;

При подсчете результатов голосования признаны недействительными 0 листов голосования, что соответствует 0 кв.м, или 0 % голосов.

**Решили большинством голосов:**

Избрать председателем собрания:

Иванова Елена Николаевна

Избрать секретарем собрания:

Наматюркина Евгения Анатольевна

**2. По вопросу №2:** «Утверждение состава счетной комиссии»

Предложено принять решение: утвердить счетную комиссию в составе следующих собственников помещений:

1. Иванова Елена Николаевна (кв. 4)

2. Наматюркина Евгения Анатольевна (кв. 6)

3. Осипова Анастасия Владимировна (кв. 6)

**Результаты голосования:**

"ЗА" 288,94 кв.м., что составляет 100 % голосов;

"ПРОТИВ" 0 кв.м., что составляет 0 % голосов;

"ВОЗДЕРЖАЛСЯ" 0 кв.м., что составляет 0 % голосов;

При подсчете результатов голосования признаны недействительными 0 листов голосования, что соответствует 0 кв.м, или 0 % голосов.

**Решение:** Утвердить счетную комиссию в составе следующих собственников помещений:

1. Иванова Елена Николаевна (кв. 4)

2. Наматюркина Евгения Анатольевна (кв. 6)

3. Осипова Анастасия Владимировна (кв. 6)

**3. По вопросу №3:** «О заключении договора управления многоквартирным домом с ООО УК «БлагоСтрой» и утверждении размера оплаты».

Предложено принять решение: Заключить договор управления многоквартирным домом с ООО УК «БлагоСтрой» с 01 сентября 2021 г., утвердить размер оплаты по договору.

**Результаты голосования:**

"ЗА" 288,97 кв.м., что составляет 100 % голосов;

"ПРОТИВ" 0 кв.м., что составляет 0 % голосов;

"ВОЗДЕРЖАЛСЯ" 0 кв.м., что составляет 0 % голосов;

При подсчете результатов голосования признаны недействительными 0 листов голосования, что соответствует 0 кв.м, или 0 % голосов.

**Решили большинством голосов:** Заключить договор управления многоквартирным домом с ООО УК «БлагоСтрой» с 01 сентября 2021 г., утвердить размер оплаты по договору. Право подписания договора от имени всех собственников возложить на

Иванову С.Н. (кв. 4).

**4. По вопросу №4:** «Об утверждении порядка оформления и места хранения протокола внеочередного общего собрания, протокола счетной комиссии и решений собственников, выбора способа ознакомления с итогами (решением) внеочередного общего собрания»

Предложено принять решение: утвердить порядок оформления и места хранения протокола внеочередного общего собрания, протокола счетной комиссии и решений собственников, выбора способа ознакомления с итогами (решением) внеочередного общего собрания:

1) Протокол внеочередного общего собрания собственников подписывается председателем собрания, секретарем собрания, а также членами счетной комиссии.

2) Определить местом хранения протокола внеочередного общего собрания собственников и решений собственников помещений МКД по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, Московское шоссе, д. 24, литер Д, оф.3; архив обслуживающей организации - Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «БлагоСтрой»;

3) Определить срок хранения: Протоколы внеочередного общего собрания собственников и счетной комиссии - три года. Решений собственников помещений многоквартирного дома – 6 месяцев.

4) Определить способ ознакомления с протоколом внеочередного общего собрания – путем размещения информации о принятых решениях собственниками помещений по повестке дня на доске объявлений многоквартирного дома по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, поселок Плодовый, ул. Первомайская, д.1.

**Результаты голосования:**

"ЗА" 288,97 кв.м., что составляет 100 % голосов;

"ПРОТИВ" 0 кв.м., что составляет 0 % голосов;

"ВОЗДЕРЖАЛСЯ" 0 кв.м., что составляет 0 % голосов;

При подсчете результатов голосования признаны недействительными 0 листов голосования, что соответствует 0 кв.м, или 0 % голосов.

**Решили большинством голосов:** Утвердить порядок оформления и места хранения протокола внеочередного общего собрания, протокола счетной комиссии и решений собственников, выбора способа ознакомления с итогами (решением) внеочередного общего собрания: 1) Протокол внеочередного общего собрания собственников подписывается председателем собрания, секретарем собрания, а также членами счетной комиссии. 2) Определить местом хранения протокола внеочередного общего собрания собственников и решений собственников помещений МКД по адресу: : Ульяновская

область, г. Ульяновск, Московское шоссе, д. 24, литер Д, оф.3; архив обслуживающей организации - Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «БлагоСтрой»;

3) Определить срок хранения: Протоколы внеочередного общего собрания собственников и счетной комиссии - три года. Решений собственников помещений многоквартирного дома – 6 месяцев.

4) Определить способ ознакомления с протоколом внеочередного общего собрания – путем размещения информации о принятых решениях собственниками помещений по повестке дня на доске объявлений МКД по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, посёлок Плодовый, ул. Первомайская, д.1.

Настоящий протокол составлен в 3 подлинных экземплярах.

Председатель собрания: ✓ МС | Иванова С.Н. |

Секретарь собрания: ✓ ЛС | Намстатюжина С.А.

Члены счетной комиссии: МС | Иванова С.Н. |

✓ ЛС | Намстатюжина С.А. |

ДС | Осипов А.В. |

Договор № \_\_\_\_\_  
управления многоквартирным домом № 1  
по ул. Первомайская, п. Плодовый, г. Ульяновска

г. Ульяновск

*12.08.2021* 2021 год

Уполномоченное лицо Иванова В.И., действующее на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол собрания № \_\_\_ от 12.08.2021 г.) от имени всех собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ульяновская область, город Ульяновск, поселок Плодовый, улица Первомайская, дом 1, именуемое в дальнейшем «Собственники», с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «БлагоСтрой»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Горелова Юрия Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», в целях реализации выбранного способа управления – непосредственное управление, во исполнение 164 Жилищного Кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Общие положения

1.1. **Предмет Договора** - выполнение «Управляющей организацией», в течение согласованного с «Собственниками» срока за плату, работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

1.2. При исполнении Договора Стороны руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ), Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ), правилами пользования жилыми помещениями гражданами и другими обязательными для исполнения правилами, исходящими из ЖК РФ и принятых в целях его исполнения правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

1.3. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее - **Общее имущество**), подлежащего содержанию и ремонту, определен в **Приложении 1** к Договору.

1.4. Пользователями помещений признаются: собственники жилых помещений - граждане и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений и лица, пользующиеся нежилыми помещениями, которым нежилые помещения переданы по договору аренды или безвозмездного пользования.

1.5. В договоре применяются следующие понятия:

1.5.1. лица, пользующиеся помещениями по договору социального найма или найма, именуются – «Наниматели»;

1.5.2. лица, пользующиеся помещениями по договору аренды (безвозмездного пользования), именуются «Арендаторы»;

1.5.4. лица, пользующиеся помещениями многоквартирного дома и являющиеся стороной «Заказчик», несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за работы и услуги по настоящему договору, именуются «Должники»;

1.5.5. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проводимое в порядке, установленном ЖК РФ, именуется «Общее собрание собственников».

1.6. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указан в **Приложении 2** к Договору. Перечень работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, проведение которых обеспечивается Подрядчиком, на основании решения общего собрания собственников, объемы и сроки их выполнения определяются в ежегодно утверждаемом Плана-графике проведения ремонтов общего имущества многоквартирного дома.

### 2. Обязанности сторон

#### 2.1. Стороны договора обязаны:

2.1.1. Нести обязанности, предусмотренные настоящим договором, а также исходящие из норм жилищного и гражданского законодательства Российской Федерации и изданных в их исполнение правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

#### 2.2. Собственники и пользователи жилых и нежилых помещений обязаны:

2.2.1. Своевременно вносить плату, предусмотренную настоящим Договором.

2.2.2. Использовать помещения и общее имущество многоквартирного дома только по назначению, поддерживать их в надлежащем состоянии, своевременно производить ремонт занимаемого помещения.

2.2.3. Соблюдать «Правила пользования жилыми помещениями», а также требования пожарной безопасности, предусмотренные Федеральным Законом «О пожарной безопасности». Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, не производить установку дополнительных электроприёмников повышенной мощности. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри принадлежащего ему помещения и не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома.

2.2.4. Без согласия Управляющей организации не производить перепланировку, переустройство помещения и инженерных систем. Собственнику помещения запрещается уменьшать размеры общего имущества в

многоквартирном доме, проводить изменение границ помещения и реконструкцию сетей энергоснабжения затрагивающих интересы других собственников, без согласования с ними. Ответственность за самовольно переустройство или перепланировку предусмотрены действующим законодательством Российской Федерации.

2.2.5. Бережно относиться к занимаемому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию обеспечивать их исправность. При обнаружении неисправностей немедленно принять все возможные меры к их устранению, а в необходимых случаях, сообщить о них Управляющей организации, в ремонтный участок по месту жительства или в аварийно диспетчерскую службу по телефону, указанным **Приложении 3** к Договору.

2.2.6. Устранять за свой счет все повреждения занимаемого помещения, а также производить ремонт или замену поврежденного санитарно-технического, электро- или иного оборудования. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, не относящегося к общему имуществу.

2.2.7. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым внутридворовым насаждениям.

2.2.8. Выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные места.

2.2.9. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

2.2.10. Допускать в заранее согласованное с управляющей организацией время в занимаемое жилое или нежилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей Подрядчика (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.11. При пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них Управляющей организации и в аварийно-диспетчерскую службу.

2.2.12. Не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения.

2.2.13. Не нарушать самовольно пломбы на приборах учета и не осуществлять действий, направленных на искажение их показаний или повреждение.

2.2.14. Не присоединяться самовольно к внутридомовым инженерным системам; не присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета; не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо паспорт помещения.

2.2.15. Нести ответственность перед Управляющей организацией за действия лиц, проживающих совместно с Пользователем.

2.2.16. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственника.

2.2.17. По решению общего собрания пропорционально своей доле в общем имуществе дома принимать участие в оплате общих для дома дополнительных расходов.

2.2.18. Уведомлять Управляющую организацию о дате и времени проведения общего собрания с указанием повестки дня и предоставлять информацию и материалы, необходимые для принятия решения по вопросам повестки дня.

2.2.19. В соответствии со ст.ст.44-48, 158 ЖК РФ принимать решения о проведении ремонта Общего имущества многоквартирного дома с учетом предложений Подрядчика на момент заключения настоящего договора и в период его действия.

2.2.20. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник муниципальных помещений и помещений специализированного жилого фонда обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

2.2.21. Выполнять иные обязательства, обусловленные жилищным и гражданским законодательством, иными нормативно-правовыми актами.

### **2.3. Управляющая организация обязана:**

2.3.1. Обеспечить выполнение работ и оказание услуг согласно перечню, приведенному в приложении 2 настоящего договора, а также в дополнительных соглашениях к Договору, подписанных обеими сторонами.

2.3.2. В период действия настоящего договора проводить осмотры общего имущества с составлением актов. На основании актов осмотра Общего имущества определяется необходимость выполнения работ по ремонту общего имущества и иных работ и услуг, предварительные сроки, общую стоимость и стоимость, приходящуюся на 1 кв.м. общей площади помещений, о чем Управляющая организация информирует Собственников путем размещения информации на сайте предприятия, а также путем предоставления указанной информации в письменном виде председателю совета многоквартирного дома.

2.3.3. Передать имеющуюся техническую документацию и иные связанные с содержанием и ремонтом дома документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора (по окончании срока его действия или при расторжении) вновь выбранной организации, товариществу собственников жилья либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

2.3.4. Оформлять и выдавать Собственникам (пользователям помещений) квитанции на оплату жилищных услуг в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.3.5. Управляющая организация ежегодно по форме и в срок, согласованные с председателем совета многоквартирного дома, представляет пользователям помещений отчет о выполнении условий настоящего договора за истекший год. Указанный отчет однократно может быть предоставлен любому собственнику по его письменному заявлению.

2.3.6. Отчет Управляющей организации рассматривается на общем собрании собственников помещений дома в течение 30 дней с момента предоставления отчета (в т.ч. его размещения на досках объявлений в каждом подъезде многоквартирного дома). Общее собрание принимает решение об утверждении отчета. Решение общего собрания направляется Управляющей организации не позднее 30 дней с момента предоставления отчета. В случае если собрание собственников помещений дома не проведено в установленный срок, такой отчет считается принятым.

2.3.7. По требованию собственников, а также нанимателей и арендаторов помещений дома производить сверку платы за оказанные услуги с выдачей документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия качества выполненных работ и оказанных услуг требованиям Договора, а также правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

2.3.8. Согласно действующим правилам аварийного обслуживания устранять причины и последствия аварийных ситуаций в доме - заливов, засоров стояков канализации, остановки лифтов, отключения электричества и других аналогичных ситуаций, приводящих к угрозе жизни и здоровью граждан, порче их имущества, в пределах собранных по настоящему договору денежных средств.

2.3.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

### 3. Права сторон

#### 3.1. Заказчик имеет право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организации своих обязанностей, предусмотренных в рамках действующего Договора и законодательства Российской Федерации.

3.1.2. Выступать с инициативой организации и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам управления многоквартирным домом и исполнения Договора.

3.1.3. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, передавать объекты общего имущества в многоквартирном доме в пользование третьим лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц. При этом Собственник обязан направить к Подрядчику копию такого решения в течение 5 (пяти) дней с момента его принятия и подписания.

3.1.4. Любой пользователь помещений многоквартирного дома вправе обратиться к Управляющей организации для получения заверенной копии настоящего договора.

3.1.5. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения в многоквартирном доме, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

#### 3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками (пользователями помещений) своих обязанностей, предусмотренных в рамках действующего Договора и законодательства Российской Федерации.

3.2.2. Требовать от пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.

3.2.3. На начисление и сбор платы со всех пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме за предоставление услуг (работ) по настоящему договору.

3.2.4. Принимать меры по взысканию с пользователей помещений задолженностей по настоящему договору: при нарушении пользователями по настоящему договору сроков внесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, установленных пунктом 4.7.3. настоящего договора, предъявить к уплате таким лицам пени в размере, установленном пунктом 5.2.5. настоящего договора. Принимать меры по взысканию задолженности за работы и услуги по настоящему договору в судебном порядке.

3.2.5. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, привлечь сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ (услуг) по настоящему договору.

3.2.6. Приостанавливать или ограничивать подачу потребителям коммунальных ресурсов многоквартирного дома в случаях:

- возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях (по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение), при возникновении стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;
- проведения ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.7. По согласованию с Собственниками заключать договоры с энергосервисными компаниями. Средства, полученные за счет экономии по ресурсосбережению, оставлять на лицевом счете дома для возмещения непредвиденных и плановых затрат на предоставление жилищных услуг.

3.2.8. Управляющая организация вправе выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем

Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и решениями Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с обеспечением технического обслуживания, текущего и капитального ремонтов, санитарного содержания многоквартирного дома и предоставлением коммунальных услуг.

3.3. Стороны вправе создать резервный фонд финансовых средств и управлять им в порядке, принятом Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

#### **4. Размер платы по договору, порядок расчетов и порядок принятия услуг.**

4.1. Размер платы за 1 кв. м площади помещения собственника в месяц по настоящему договору составляет **27,50 рублей**. Размер платы определен в соответствии с Решением Общего собрания собственников помещений дома и установлен на один год.

4.2. Стоимости дополнительных работ определяется Управляющей организацией по согласованию с Собственниками.

4.3. Расчетный период для оплаты работ и услуг, предусмотренных настоящим договором устанавливается в один календарный месяц.

4.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется пропорционально доле в праве общей собственности на это имущество (часть 1 статьи 158 и части 2 статьи 39 ЖК РФ).

4.5. Неиспользование Заказчиком занимаемого помещения в многоквартирном доме не является основанием для не внесения платы по настоящему договору за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.6. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.7. Порядок внесения платы по Договору.

4.7.1. Внесение платы по настоящему договору осуществляется Собственниками (всеми пользователями помещений многоквартирного дома) соразмерно их обязательствам, установленным настоящим договором, на основании платежных документов, выставляемых в адрес соответствующих плательщиков.

4.7.2. Форма и содержание платежных документов по видам платежей определяются Подрядчиком. В качестве платежных документов Управляющая организация вправе использовать ежемесячные бланки счетов или квитанций на оплату услуг. Платежные документы представляются плательщикам не позднее 30 числа месяца.

4.7.3. Срок внесения платы по настоящему договору устанавливается до **20 числа месяца**, следующего за отчетным, если иной (более поздний) срок не указан в платежном документе.

4.7.4. Подрядчик вправе привлекать для приема платежей по настоящему договору платежных агентов.

4.7.5. Подрядчик вправе совмещать расчетные (платежные) документы с расчетными (платежными) документами других организаций (ресурсоснабжающих и прочих), заключив соответствующие договорные соглашения с такими организациями, если решение о таком совмещении (в едином платежном документе) будет принято на общем собрании собственников.

4.7.6. Управляющая организация вправе размещать на оборотной стороне квитанции информацию (в т.ч. рекламного характера).

4.7.7. При неполной оплате квитанции плата распределяется по каждой строке пропорционально начислениям.

4.8. Порядок признания работ выполненными, а услуг оказанными.

4.8.1. Работы и услуги по настоящему договору признаются выполненными (оказанными) ежемесячно с учетом перерасчетов их стоимости в случаях соответствующего изменения размера платы в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491. При этом ежемесячные акты оказанных услуг (выполненных работ) не оформляются (за исключением юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, с которыми такие акты могут оформляться по их запросу).

#### **5. Ответственность сторон**

##### **5.1. Ответственность Управляющей организации:**

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

5.1.2. Управляющая организация в случае не предоставления пользователями доступа в занимаемое помещение в случае необходимости проведения аварийно-восстановительных работ ответственности не несет.

5.1.3. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников (пользователей помещений) и лиц, проживающих в помещениях собственников;



- использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не исполнения собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации, а равно при невозможности последней предусмотреть или заблаговременно устранить причины, вызвавшие эти аварии, в т.ч. при наличии обстоятельств непреодолимой силы.

5.1.4. Управляющая организация не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

5.1.5. Управляющая организация не отвечает за ущерб, причиненный Собственнику (пользователям помещений) из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.

## **5.2. Ответственность Собственников (пользователей помещений):**

5.2.1. В случае неисполнения Собственниками обязанностей по решению вопросов проведения текущего и (или) капитального ремонта, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники (все пользователи помещений) несут материальную ответственность перед третьими лицами (другими собственниками и пользователями помещений), имуществу которых причинен вред.

5.2.2. Собственники несут ответственность в полном объеме за ущерб, причиненный Управляющей организацией в результате противоправных действий Собственников в период действия настоящего договора.

5.2.3. Ликвидацию последствий аварий, произошедших по вине Заказчика или лиц, проживающих в жилом помещении, обеспечивает Управляющая организация за счет Собственников, либо, с согласия Управляющей организацией, сами Собственники.

5.2.4. Если собственниками помещений в многоквартирном доме не производятся или не оплачиваются регламентные работы, в том числе по текущему и капитальному ремонту (реконструкции) общего имущества многоквартирного дома или отдельных элементов, ответственность за состояние общего имущества дома и ухудшение его состояния ложится на Собственников помещений в многоквартирном доме.

5.2.5. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за работы и услуги по настоящему договору Должники обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно (п.14 ст.155 ЖК РФ).

5.2.6. В случае порчи общего имущества многоквартирного дома Собственники несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2.7. Собственники (каждый пользователь помещений) несут ответственность перед Управляющей организацией за действия лиц, проживающих совместно с ними, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2.8. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **6. Срок действия, условия изменения и расторжения договора**

6.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его подписания обеими Сторонами и действует в течение трёх лет. Акцептом признается либо подписание настоящего договора Собственниками, либо внесение полностью или частично платы по настоящему договору.

6.2. О намерении прекратить договорные отношения в связи с истечением его срока действия любая из Сторон должна в письменной форме уведомить об этом другую Сторону не позднее, чем за 30 дней до истечения срока действия настоящего договора. В случае невыполнения данного условия Стороны продолжают нести все обязательства по настоящему договору. Такое уведомление со стороны Собственников, подается лицом уполномоченным общим собранием, с приложением протокола собрания, на котором было принято решение о расторжении договора и документа подтверждающего полномочия подписанта. В случае подачи уведомления подписанного ненадлежащим лицом, либо уведомления без приложенной копии протокола, такое уведомление считается неполученным в установленный срок.

6.3. В случае если к моменту окончания срока действия настоящего договора отсутствует уведомление стороны о его прекращении, изменении, либо о заключении нового договора, настоящий договор считается пролонгированным на тех же условиях на следующий календарный год. Действие данного пункта применяется Сторонами неограниченное количество раз до момента возникновения оснований, влекущих прекращение договорных отношений.

6.4. Договор подлежит изменению по соглашению Сторон, а также в случае принятия нормативного правового акта, устанавливающего обязательные для Собственников или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в договоре.

6.5. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в следующих случаях:

6.5.1. По инициативе Собственников в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной Управляющей компанией, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего

Договора путем предоставления ему копии протокола общего собрания (с приложениями) и иных документов подтверждающих законность принятого Собственниками решения.

6.5.2. По инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора. Указание причин расторжения в данном случае не требуется. В течение 10 дней после расторжения договора Управляющая организация обязан представить Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за период с начала текущего года до дня расторжения договора.

6.5.3. По соглашению Сторон.

6.5.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.5.5. В случае обстоятельств непреодолимой силы, непрерывно длящихся более одного календарного месяца с момента их наступления.

6.6. Отчуждение помещения одним или несколькими из Собственников новому (ым) Собственнику(ам) не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

6.7. Смена Председателя совета многоквартирного дома не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

6.8. В случае прекращения права собственности на помещение и предоставления соответствующих документов Обслуживающей организации у Собственника прекращаются обязательства по настоящему Договору при условии отсутствия задолженности по оплате услуг (работ) по настоящему договору.

В случае возникновения права собственности на помещение (предоставления соответствующих документов Управляющей организации) у нового (ых) Собственника(ов) обязательства по настоящему договору возникают с момента регистрации права собственности на помещение(я) в многоквартирном доме.

6.9. Расторжение Договора не является для Собственников основанием для прекращения обязательств по оплате услуг (работ) Обслуживающей организацией по настоящему Договору, возникших до его расторжения.

6.10. Ранее действовавшие договоры управления многоквартирным домом, договоры о выполнении работ (оказании услуг) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме считаются расторгнутыми Собственниками с момента вступления в действие настоящего договора.

6.11. Любое из условий настоящего договора может быть изменено по соглашению Сторон путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

## 7. Порядок разрешения споров

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

7.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 8. Особые условия

8.1. Контроль исполнения договорных обязательств Управляющей организации, подписание актов о состоянии общего имущества многоквартирного дома, актов о выполнении работ и оказании услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное собственниками лицо. В случае если уполномоченное собственниками лицо не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.

В случае если уполномоченное собственниками лицо не выбрано или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности, до момента выбора нового уполномоченного лица, могут быть исполнены одним из собственников помещений в многоквартирном доме.

## 9. Приложения к договору. Прочие условия

9.1. Приложения к Договору:

9.1.1. Приложение 1 - Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащего содержанию и ремонту

9.1.2. Приложение 2 – Перечень и стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

9.1.3. Приложение 3 - Информационная карточка.

9.1.4. Приложение 4 - Акт разграничения зон ответственности.

9.1.5. Приложение 5 – Копия протокола общего собрания собственников помещений МКД №\_\_ от \_\_\_\_\_ г.

9.2. Все приложения и дополнительные соглашения к Договору являются его неотъемлемой частью.

9.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Стороны создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

9.4. Если какое-либо положение настоящего договора будет или станет недействительным, то законность остальных положений Договора не утрачивается. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются письменно в виде дополнительных соглашений, являющихся его неотъемлемыми частями.

9.5. Условия настоящего договора распространяются на всех пользователей помещений многоквартирного дома, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты приобретения соответствующего права вне зависимости от срока и исполнения ими обязательств по подписанию настоящего договора.

9.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один из которых хранится у Управляющей организация, а другой – у уполномоченного лица. Заверенная копия Договора может быть предоставлена Управляющей организацией любому пользователю помещений многоквартирного дома для подтверждения его прав и обязанностей по настоящему договору.

9.7. Цены за работы и услуги, указанные в настоящем договоре, определены только для настоящего договора и не могут служить прецедентом или конкурентным материалом при заключении аналогичных договоров.

9.8. Собственники гарантируют, что Управляющая организация является единственной организацией, с которой Собственники заключили договор на оказание аналогичных услуг.

## 10. Реквизиты и подписи сторон

### «Управляющая организация»:

Общество с ограниченной ответственностью

Управляющая компания «БлагоСтрой»

(ООО УК «БлагоСтрой»)

432045, г. Ульяновск, Московское шоссе, д24, литер Д, оф.3

ОГРН 1197325008913

ИНН 7327091425 КПП 732701001

р/с 40702810669000010143

Ульяновское отделение №8588 ПАО Сбербанк

г. Ульяновск

к/сч № 30101810000000000602

БИК 047308602

### «Собственники»:

Директор



Горелов Ю.М.



## Состав общего имущества собственников в многоквартирном доме № 1 по ул. Первомайская, п. Плодовый, г. Ульяновска

В состав общего имущества входит:

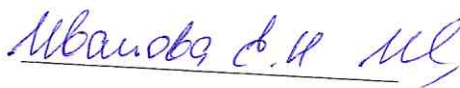
1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).
  1. Крыши.
  2. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).
  3. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты, иные ограждающие ненесущие конструкции).
  4. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).
  5. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.
  6. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
  7. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
  8. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
  9. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
- Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.
- Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

«Управляющая организация»

Подписи сторон:

«Собственники»

Директор ООО УК «БлагоСтрой»  
  
Ю.М.Горелов  

**ПЕРЕЧЕНЬ**  
**обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества**  
**в многоквартирном доме по адресу:**

**г. Ульяновск, пос. Плодовый, ул. Первомайская, д. 1.**

Общая площадь жилых помещений МКД: 272,57 кв. м

| № п/п | Виды работ и услуг   | Периодичность   | Годовая плата, рублей | Стоимость на 1 кв.м общей площади, рублей в месяц |
|-------|--|---|-----------------------|---|
| 1.    | Содержание конструкций многоквартирного дома, относящихся к общему имуществу. Подготовка к сезонной эксплуатации. Очистка кровли. Противопожарные мероприятия. Текущий ремонт, внеплановые работы. | Постоянно.<br>Осмотры - 2<br>раза в год.  | 27802,14              | 8,50  |
| 2.    | Содержание систем вентиляции и дымоventилиации.  | Постоянно.  | 6541,68               | 2,00  |
| 3.    | Содержание системы водоотведения.  | Постоянно.  | 4906,26               | 1,50  |
| 4.    | Содержание системы электроснабжения и электрооборудования. Проведение электроизмерений.  | Постоянно.  | 6541,68               | 2,00  |
| 5.    | Содержание системы отопления.  | Постоянно.  | 8177,10               | 2,50  |
| 6.    | Содержание, обслуживание и диагностика системы газоснабжения (ВДГО).   | Постоянно.  | 4906,26               | 1,50  |
| 7.    | Проведение работ по дезинфекции, дератизации и дезинсекции.  | По заявкам.   | 654,17                | 0,20  |
| 8.    | Уборка придомовой территории. Содержание площадки для размещения твёрдых коммунальных отходов.   | 3 раза в неделю. При снегопаде начало работ не позднее 3 ч от начала снегопада. | 8177,10               | 2,50  |
| 9.    | Механизированная уборка территории земельного участка.   | При необходимости.  | 3597,92               | 1,10  |
| 10.   | Обеспечение устранения аварий, выполнения заявок населения (аварийно-диспетчерское обслуживание).  | Постоянно.  | 4252,10               | 1,30  |
| 11.   | Организация паспортного учёта граждан.   | Постоянно.  | 1635,42               | 0,50  |
| 12.   | Организация начисления и сбора платежей.   | Постоянно.  | 3925,00               | 1,20  |

|              |  |            |                 |              |
|--------------|--|------------|-----------------|--------------|
| 13.          | Услуги управления многоквартирным домом. | Постоянно. | 8831,27         | 2,70         |
| <b>ВСЕГО</b> |  | <b>X</b>   | <b>89948,10</b> | <b>27,50</b> |

**Примечания.**

1. Периодичность работ и услуг по содержанию включает мероприятия по осмотрам, обследованиям, контролю. Проведение текущего ремонта общего имущества осуществляется при необходимости согласно постановления Правительства РФ от 03.04.2013 № 290.
2. Стоимость платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в размеры платы не включена, согласно пункта 3.2 Методических рекомендаций (приказ Минстроя РФ от 06.04.2018 № 213/пр).
3. В случаях неоказания или некачественного услуг по содержанию жилья, производится перерасчёт платы в соответствии с постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

«Собственники»

*Иванова В.Н. ИЦ*

Подпись

«Управляющая организация»

Директор

Горелов Ю.М.



ИНФОРМАЦИОННАЯ КАРТОЧКА

1. Телефоны Обслуживающей организации: 9510977385
2. Телефон диспетчерской (аварийной) службы: 9510977385

Директор

«Управляющая организация»

Подписи сторон:

«Собственники»



Ю.М.Горелов

АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЗОН ОТВЕТСТВЕННОСТИ

| Управляющая организация  | Собственники   |
|--|--|
| 1. Стояки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков внутри нежилого помещения, а также запорно-регулирующая арматура на разводке внутри нежилого помещения. | Трубопроводы горячего и холодного водоснабжения после отключающих устройств, расположенных внутри нежилого помещения.                      |
| 2. Стояки внутридомовой системы отопления, отключающие устройства на ответвлениях от стояков внутри нежилого помещения.  | Отопительные приборы. Стояки внутридомовой системы отопления, отключающие устройства на ответвлениях от стояков внутри нежилого помещения. |
| 3. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением счетчиков электроэнергии)   | Устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитках, отключающие устройства на нежилые помещения                             |
| 4. Внутридомовая система канализации находящаяся внутри нежилого помещения.  | Трубопроводы канализации находящиеся внутри помещения  |

Директор

«Управляющая организация»

Подписи сторон:

«Собственники»



Ю.М.Горелов

Иванова В.Н. МЗ