

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ,
расположенным по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, пр. Ленина, д. 37Д/1

г. Димитровград

« 30 » *января* 20*11* года

Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙ СИТИ», в лице генерального директора Смирнова Алексея Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Собственник** помещений, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью УК «Соцгород», в лице директора Исаева Константина Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. По данному Договору Управляющая организация осуществляет свою деятельность в интересах Собственника помещений в многоквартирном доме, нанимателей, арендаторов и других физических и юридических лиц, проживающих и пользующихся помещениями на законных основаниях.

1.2. Решения о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме принимается Собственником.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

2. Предмет Договора

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

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, обеспечивать предоставление коммунальных услуг.

2.3. В случае принятия Собственником решения о заключении Собственником помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени, в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ, соответственно договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, а также договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, обязательства Управляющей организации по предоставлению коммунальных услуг автоматически исключаются из настоящего договора.

2.4. Собственник осуществляет контроль за соблюдением Управляющей организацией условий настоящего Договора.

2.5. Состав (перечень) общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в приложении к настоящему Договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Иметь лицензию на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями, установленными законодательством.

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

3.1.3. Оказывать обязательные услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме за счет Собственника, указанные в приложении № 4 к настоящему Договору.

3.1.4. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в случаях, когда собственником помещений в многоквартирном доме не принято решение о заключении договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

3.1.5. Информировать Собственника помещений в многоквартирном доме, нанимателей, арендаторов и других физических и юридических лиц, проживающих и пользующихся помещениями на законных основаниях, о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, путем размещения информации на информационных стендах, расположенных в местах общего пользования дома.

3.1.6. Обеспечивать круглосуточное аварийное и диспетчерское обслуживание по заявкам Собственника, нанимателей, арендаторов и других физических и юридических лиц, проживающих и пользующихся помещениями на законных основаниях, жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

3.1.7. Обеспечивать Собственника, нанимателей, арендаторов и других физических и юридических лиц, проживающих и пользующихся помещениями на законных основаниях помещений в многоквартирном доме информацией о телефонах аварийных служб путем её размещения в соответствии с действующим законодательством.

3.1.8. Принимать участие при вводе индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию.

3.1.9. На основании заявки Собственника нанимателей, арендаторов и других физических и юридических лиц, проживающих и пользующихся помещениями на законных основаниях, направлять своего сотрудника для составления акта причинения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или жилому помещению (ям).

3.1.10. Ежегодно предоставлять Собственнику помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора за истекший календарный год не позднее 90 дней после окончания отчетного года, в объемах, установленных действующим законодательством.

3.1.11. Вести учет и рассматривать в установленные действующим законодательством сроки претензии, жалобы и заявления собственника, связанные с исполнением Управляющей компанией условий настоящего Договора.

3.1.12. Хранить полученную техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы, вносить в техническую документацию изменения, отражающие информацию о выполняемых работах и о состоянии дома в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполняемых работ.

3.1.13. Организовать и вести прием граждан проживающих в доме и потребителей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом.

3.1.14. По требованию уполномоченного лица, осуществляющего приемку выполненных работ и контроль деятельности Управляющей организации по Договору, предоставлять ему документы в порядке и в объеме, установленные Договором в срок до 30 числа месяца, следующего за истекшим.

3.1.15. По требованию собственника, нанимателей, арендаторов и других физических и юридических лиц, проживающих и пользующихся помещениями на законных основаниях в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, выдавать или организовывать выдачу в течении 5-и дней с момента обращения гражданина справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета или его копии и иных предусмотренных законодательством Российской Федерации документов, в т.ч. для предоставления потребителям мер социальной поддержки.

3.1.16. По требованию потребителей производить сверку платы по Договору и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пени) в порядке и в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и Договором.

3.1.17. Обеспечить возможность осуществления Собственником контроля за исполнением Управляющей организацией обязательств по Договору.

3.1.18. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные жилищным законодательством направлять потребителю ответ о ее (его) удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.19. Консультировать собственника и пользователей помещений в многоквартирном доме по вопросам жилищного и гражданского законодательства Российской Федерации.

3.1.20. Выдавать собственнику платежные Документы, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги, в срок до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

3.1.21. Осуществлять использование общего имущества дома с целью заключения договоров с третьими лицами, с согласия Собственника. Предоставлять Собственнику копии договоров, ранее заключённых с третьими лицами.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственника, либо его части на счет управляющей организации, в соответствии с решением Собственника, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по

настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственника.

3.1.22. Осуществить планирование работ по ремонту общего имущества МКД с учетом его технического состояния в объеме и в сроки, утвержденные Собственником. При необходимости направлять Собственнику предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определить порядок и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственника, нанимателей, арендаторов помещений многоквартирного дома, а так же существующей степени благоустройства многоквартирного дома и наличия соответствующего инженерно-технического оборудования, в том числе самостоятельно выбирать и заключать договоры с третьими лицами на проведение работ (оказание услуг), связанных с предметом настоящего договора.

3.2.2. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в многоквартирном доме перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для ее устранения с последующим уведомлением собственников.

3.2.3. Выступать в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, у мировых судей по делам, связанным с выполнением функций, определенных настоящим Договором.

3.2.4. Требовать от Собственника исполнения своих обязательств по настоящему Договору. Предъявлять требования Собственнику, другим физическим и юридическим лицам, проживающим, пользующимся помещениями на законных основаниях по своевременному внесению платы за жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты пени. Производить взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги и требовать возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Собственника (проживающими в его помещениях гражданами) Управляющей организации или общему имуществу многоквартирного дома, либо передать указанные полномочия третьим лицам, с отнесением всех расходов на счет Собственника.

3.2.5. Если выполнение неотложных работ и услуг будет вызвано обстоятельствами, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть и предотвратить и за возникновение которых она не отвечает (в том числе в связи с предписанием надзорных органов), то такие расходы по содержанию и ремонту должны быть ей компенсированы Собственником помещений в доме за счет средств содержания общего имущества многоквартирного дома и ремонта общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация информирует Собственника о предписаниях надзорных органов относительно общедомового имущества.

3.2.6. Выдавать Собственнику и иным законным пользователям помещений предписания о необходимости устранения нарушения норм действующего законодательства РФ, связанных с использованием помещений или общего имущества многоквартирного дома.

3.2.7. Готовить предложения по установлению размеров обязательных платежей собственника помещений в многоквартирном доме за управление, содержание и ремонт общего имущества и выносить их на рассмотрение и утверждение Собственникам.

3.2.8. В соответствии с Федеральным законом РФ от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» Управляющая организация имеет право осуществлять сбор и обработку персональных данных собственника жилых/нежилых помещений, нанимателей, арендаторов и других физических и юридических лиц, проживающих и пользующихся помещениями на законных основаниях, включающих в себя: имя, фамилию, отчество, дату рождения, пол, национальность, реквизиты документов удостоверяющих личность (паспортные данные, данные военного билета и т.д.), место проживания и место регистрации, данные свидетельства о регистрации права собственности на недвижимое имущество, родственные связи и т.д.

3.2.9. Осуществлять использование общего имущества дома с целью заключения договоров с третьими лицами, только с согласия Собственника. Предоставлять копии договоров, ранее заключённых с третьими лицами, Собственнику.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственника, либо его части на счет «Исполнителя», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Исполнителю» в соответствии с решением Собственника, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственника.

3.2.10. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, законами субъекта РФ и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме путем внесения платы за содержание и ремонт общего имущества, взносов на капитальный ремонт, а также своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги в сроки, размере и порядке, определенном условиями настоящего договора.

3.3.2. Нести ответственность за помещения и инженерные коммуникации, расположенные внутри квартиры. Границами эксплуатационной ответственности Собственника/нанимателя помещения за внутриквартирные инженерные сети и оборудование являются:

- по электрической энергии - вводные клеммы в индивидуальный счетчик электрической энергии, при отсутствии индивидуального прибора учета - до сжима в поэтажном распределительном щите;

- по холодной и горячей воде - отсечные вентили в квартире;

- по отоплению - вентили на отводах от стояков центрального отопления (отсечные вентили), при их отсутствии - плоскость гайки на приборе отопления со стороны отводов от стояков центрального отопления;

- по канализации – место раструбного соединения с канализационным тройником.

- по газоснабжению - до первой запорной арматуры в жилом помещении.

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

- соблюдение требований по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

- соблюдение правил пользования и сохранность жилых и нежилых помещений в доме;

- соответствие помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам;

- соблюдение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических и иных требований законодательства;

- соблюдение прав и законных интересов проживающих в доме граждан.

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

Если доступ представителей Управляющей организации не обеспечен после устного согласования, то предоставление доступа осуществляется в порядке, указанном в уведомлении, направляемом собственнику/пользователю помещения путем направления простого почтового отправления либо путем размещения соответствующего уведомления на официальном сайте Управляющей компании, либо путем размещения соответствующего уведомления в личном кабинете РИЦ и (или) в личном кабинете ГИС-ЖКХ, либо путем размещения соответствующего уведомления в платежном документе.

В случае если собственник/пользователь помещения не может предоставить доступ в помещение в указанное в уведомлении время, он обязан в течении двух дней с момент получения/размещения уведомления связаться с Управляющей компанией по телефону, указанному в уведомлении и согласовать дату и время доступа в помещение.

3.3.5. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме путем подачи письменного заявления в Управляющую компанию, либо путем подачи заявления в службы АДС.

3.3.6. Принимать к рассмотрению перечень работ по текущему ремонту, предложенный Управляющей компанией.

3.3.7. Своевременно представлять в Управляющую организацию информацию о смене Владельца и совершении каких-либо сделок с помещениями Собственника.

3.3.8. Не производить мероприятий по переоборудованию, изменяющих проектную конструкцию подводящих инженерных сетей и затрагивающих целостность общих внутридомовых стояков отопления, холодного, горячего водоснабжения и канализации, в т. ч. не устанавливать регулируюшую и запорную арматуру на общих внутридомовых стояках.

3.3.9. Не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы горячего водоснабжения. Не использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению: не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы отопления, не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления в помещениях Собственника.

3.3.10. Не производить мероприятий по переносу и/или устройству дополнительных радиаторов отопления в застекленных лоджиях и балконах и не устанавливать дополнительные секции приборов отопления без письменного согласования с Управляющей организацией.

3.3.11. Не производить переустройство и перепланировку помещения без получения в установленном действующем законодательством РФ порядке соответствующего согласования и/или разрешения.

3.3.12. Нести ответственность за ущерб, нанесенный общему имуществу многоквартирного дома, имуществу других граждан проживающих в доме, имуществу Управляющей организации или третьих лиц в результате привлечения Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании.

3.3.13. Устранять за свой счет повреждения общего имущества в МКД и занимаемых помещений, а также осуществлять ремонт либо замену поврежденных конструктивных элементов, инженерных сетей и оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственника либо других граждан проживающих в доме.

3.3.14. Немедленно сообщать в Управляющую организацию или аварийную службу обо всех неисправностях, сбоях в работе оборудования и инженерных систем холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, электроснабжения, отопления.

3.3.15. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным уполномоченными органами в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.3.16. В случае аварийной ситуации, при отказе Собственника или проживающих в доме граждан в предоставлении доступа в помещение, обязанность по возмещению ущерба причиненного общему имуществу в МКД, Собственником и третьим лицам ложится на Собственника помещений в полном объеме.

3.3.17. Компенсировать ущерб, причиненный Управляющей организации (штрафные санкции, штрафы, неустойки, убытки, вред, пени), если причиной тому послужили действия (бездействие) Собственника или граждан проживающих в доме, не позволившее Управляющей организации выполнить предписания контролирующих, надзорных органов и решений судов, либо уклонение от принятия решений, необходимых для надлежащего содержания и ремонта общего имущества в МКД.

3.3.18. При не использовании помещений в многоквартирном доме более чем 5 суток, сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника в случае возникновения аварийной ситуации на инженерных сетях в данном помещении. В противном случае, Собственник обязан возместить ущерб, причиненный общему имуществу в МКД, имуществу других граждан проживающих в доме или иных законных пользователей помещений, причиненный по причине отсутствия информации и как следствие отсутствия доступа в помещение в случае аварийной ситуации.

3.3.19. Принимать ежемесячно отчеты Управляющей организации о выполненных работах и услугах, а также подписывать акты сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в течение 10 дней с даты их представления. При отказе от принятия отчета и подписания акта сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг) представлять Управляющей организации мотивированные возражения в тот же срок.

3.3.20. В случае неявки уполномоченного лица для приемки работ, услуг, или не подписания акта без обоснованных причин в течение срок предусмотренного п.3.3.20, акт выполненных работ (оказанных услуг) подписывается управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми собственниками.

3.3.21. В случае расторжения договора управления Собственник помещений обязан единовременным платежом возместить Управляющей организации стоимость выполненных работ, которые были проведены Управляющей организацией на условиях аванса.

3.3.22. Выполнять иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору путем:

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

- участия в осмотрах общего имущества, проводимых Управляющей организацией;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ Управляющей организацией по Договору;

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

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

- получения сведений о правильности исчисления предъявленного к оплате размера платы за содер-

жание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги;

- участия в измерениях, испытаниях, проверках Управляющей организацией элементов общего имущества в многоквартирном доме;
- присутствия при выполнении работ и услуг по Договору, если это допускается требованиями правил техники безопасности при производстве соответствующих работ, услуг;
- ознакомления с содержанием технической документации на многоквартирный дом, необходимой для осуществления контроля;
- рассмотрения отчетов.

4. Порядок определения цены Договора, размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена настоящего Договора определяется:

- размером платы за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

- размером платы за коммунальные услуги.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законодательством. Договоры на предоставление коммунальных услуг считаются заключенными путем совершения действий, выражающих волю собственника установить данные правоотношения (конклюдентные действия).

4.3. Размер платы за содержание жилого помещения (далее также – размер платы) установлен решением Собственника на каждый год действия Договора и указан в приложениях к настоящему Договору.

4.4. Стоимость работ, услуг по содержанию общего имущества, определенная Собственником с учетом рекомендаций Управляющей организации, на дату заключения Договора, указывается в приложении № 4 к Договору.

4.5. На каждый год действия Договора, начиная со второго, Управляющая организация не позднее, чем за месяц до окончания каждого года действия Договора, составляет аналогичный приведенному в приложении № 4 перечень работ, услуг с указанием их стоимости, определяемой с учетом п. 4.3. Договора, и информации о размере платы, определяемом с учетом п. 4.3. Договора. Указанный Перечень работ, услуг подлежит согласованию с уполномоченным лицом путем его подписания Управляющей организацией и уполномоченным лицом до начала каждого года действия Договора, составляется в двух экземплярах, один из которых хранится в Управляющей организации, а второй – в месте хранения Договора, определенным Собственником.

4.6. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, содержащих персональные данные Собственников (Нанимателей), которые направляются собственникам до 10 числа месяца, следующего за отчетным.

4.7. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

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 порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.1.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств и в пределах границ эксплуатационной ответственности с момента вступления настоящего договора в силу.

5.1.3. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, причиненный общему имуществу в МКД, Собственнику и иным законным пользователям помещений, в связи с не предоставлением доступа в занимаемое помещение для проведения аварийно-восстановительных работ.

5.1.4. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает причиненный ущерб общему имуществу в МКД, Собственнику и иным пользователям помещений, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействия) Собственника/пользователей помещений и третьих лиц;
- использования Собственником/пользователями помещений общего имущества в МКД и помещений не по назначению и с нарушением действующего законодательства РФ;

- неисполнения Собственником/пользователями помещений своих обязательств, установленных настоящим договором, в том числе вследствие непринятия Собственником решений об утверждении перечней необходимых работ по предложениям Управляющей организации;

- 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.

5.1.5. Управляющая организация не несет ответственность по обязательствам Собственника и иных законных пользователей помещений.

5.2. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СОБСТВЕННИКА:

5.2.1. За неисполнение или ненадлежащего исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Собственник несет ответственность в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.2.2. В случае неисполнения Собственником обязанностей по принятию решений на общем собрании по вопросу выполнения работ по текущему и (или) капитальному ремонту, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации или причинение ущерба, Собственник несет материальную ответственность перед третьими лицами, имуществу которых причинен вред, а также перед Управляющей компанией.

5.2.3. Собственник несет ответственность в полном объеме за ущерб, причиненный Управляющей организации и третьим лицам в результате противоправных действий (бездействия) Собственника в период действия настоящего договора.

5.2.4. Ликвидация аварий, произошедших по вине Собственника и иных законных пользователей помещений, обеспечивается силами Управляющей организации, но за их счет, либо с согласия Управляющей организации – силами этих Собственника и иных законных пользователей помещений и за их счет.

5.2.5. В случае порчи общего имущества в МКД, Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2.6. Собственник/ наниматель помещения несет ответственность перед Управляющей организацией за действия лиц, вселенных в помещения Собственником.

5.2.7. Собственник несет полную материальную ответственность за сохранность конструктивных элементов, инженерных сетей и оборудования в пределах границ своей эксплуатационной ответственности.

5.2.8. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, предусмотренных гражданским законодательством РФ.

6. Осуществление контроля за исполнением Договора.

Порядок регистрации фактов нарушения условий Договора и причинения вреда

6.1. Собственник осуществляют контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора посредством:

- осмотра (измерений, испытаний) общего имущества в многоквартирном доме;
- проверки технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерного оборудования;

- профилактического осмотра кровель, подвалов и других объектов общего имущества в многоквартирном доме с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в приемке всех видов работ;

- участия в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

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

7. Срок действия Договора

7.1. Настоящий договор вступает в силу с «30» декабря 2021 года и действует с момента его подписания 1 (один) год.

7.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях неограниченное количество раз.

7.3. В случае принятия Собственником помещений многоквартирного дома решения о расторжении договора управления, представитель собственников, уполномоченный на это решением общего собрания собственников помещений обязан за 30 (тридцать) календарных дней письменно уведомить об этом Управляющую организацию с одновременным представлением протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и бланков голосования по повестке дня.

7.4. Договор может быть расторгнут досрочно:

— в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации с обязательным уведомлением об этом Собственника не позже чем за 1 (один) месяц либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

— по соглашению сторон.

7.5. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая организация вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему договору, понесенных до момента расторжения настоящего Договора.

7.6. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8. Порядок разрешения споров

8.1. 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.

8.2. 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.

9. Форс-мажор

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

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

10. Прочие условия

10.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются Дополнительным соглашением об изменении условий договора.

10.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр настоящего договора.

10.3. В вопросах, не урегулированных настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

10.4. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

1. Перечень работ для обеспечения надлежащего содержания общедомового имущества.
2. Перечень, состав и периодичность выполнения услуг (работ) по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущий ремонт.
3. Состав общего имущества многоквартирного дома.
4. Смета затрат на содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного дома № 37Д/1 по пр. Ленина г. Дмитровграда Ульяновской области.

11. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация: Общество с ограниченной ответственностью
УК «Соцгород»
Юридический и почтовый адрес: 433513, Ульяновская область,
г. Димитровград, пр. Автостроителей, д. 110, помещение № 6
ОГРН 1187325018033 ИНН 7329028813 КПП 732901001 тел. 4-18-30

Директор



/К.Ю. Исаев/

Собственник помещений: Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙ СИТИ»
Юридический и почтовый адрес: 123112, г. Москва, наб. Пресненская, д. 12,
этаж/кабинет 43/е3
ОГРН: 1187746961731, ИНН 7703467916, КПП 770301001

Генеральный директор



/А.Ю. Смирнов/

к договору управления
от 30.10.2021г.

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

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

1. Осмотры, обследования с выявлением нарушений и составлением плана мероприятий по устранению причин и восстановлению (сезонные осмотры)-производятся 2 раза в год.
2. Восстановление просевших отмостков, отслоений от стен (до 1м²)-производятся в весенне-летний период.
3. Заделка продухов в цоколях зданий – производится в осенний период.
4. Мелкий ремонт полов л/клеток-по мере необходимости.
5. Смена (навеска) замков на подвалы, мусорокамеры, - по мере необходимости.
6. Мелкий ремонт лестничных ограждений в подъездах - по мере необходимости.
7. Укрепление почтовых ящиков - по мере необходимости.
8. Дезинсекция, дератизация подвальных помещений – по договору со спец. организациями.
9. Проверка состояния подвальных помещений на предмет температурно-влажностного режима, обеспечения их вентиляции, контроля за состоянием дверей и запирающих устройств – 2 раза в месяц.
10. Приведение в порядок чердачных и подвальных помещений (уборка мусора и пр.)
11. Контроль за состоянием входов в здание, подвал, козырьков над балконами, лоджиями верхних этажей – 2 раза в год по графику.
12. Контроль и восстановление (замена) домовых знаков – по мере необходимости.
13. Прочие непредвиденные работы – по мере необходимости.

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

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

В. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем вентиляции.

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

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

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

Д. Работы, выполняемые для надлежащего содержания системы теплоснабжения.

1. Испытание на прочность (гидравлические испытания) узлов ввода и системы отопления, промывка и регулировка системы отопления - 1 раз в год.
2. Удаление воздуха из системы отопления - в течении отопительного сезона.
3. Техническое обслуживание, метрологическая аттестация и контроль технического состояния общедомовых приборов учета – по графику.
4. Консервация (расконсервация) системы отопления – 2 раза в год.
5. Удаление накипно-коррозионных отложений – по мере необходимости.
6. Устранение неисправностей обогревающих элементов – не позднее 24 часов с момента получения заявки.
7. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем электрооборудования, радио и телекоммуникационного оборудования, техническое обслуживание силовых и осветительных установок – 1 раз в месяц.
8. Замеры сопротивления изоляции проводов – по графику специализированной организации.
9. Техническое обслуживание внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитах и распределительных шкафах, мелкий ремонт электрической проводки в местах общего пользования – в течении смены, но не позднее 24 часов с момента получения заявки.

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

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

Ж. Работы по содержанию земельного участка.

В зимний период:

1. Подметание свежеснегавшего снега - 1 раз в сутки.
2. Сдвигание свежеснегавшего снега толщ. при наличии колеяности свыше 5 см. – 1 раз в сутки.
3. Очистка придомовой территории от наледи и льда – 1 раз в сутки.
4. Очистка крыш люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной свыше 5 см. – 1 раз в сутки.
5. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд – по мере необходимости.

В летний период:

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

3. Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания – круглосуточно.

Директор

К.Ю. Исаев

Генеральный директор
ООО «СТРОЙ СИТИ»

А.Ю. Смирнов



**Перечень, состав и периодичность выполнения услуг (работ) по управлению
многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт**

1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому.
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ (в случае привлечения подрядных организаций).
3. Заключение договоров теплоснабжения, водоснабжения.
4. Обеспечение предоставления коммунальных услуг.
5. Предоставление устных разъяснений гражданам (нанимателям, Собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.
6. Информирование граждан-Собственников жилых помещений об изменении тарифов на коммунальные услуги.

Директор



К.Ю. Исаев

Генеральный директор
ООО «СТРОЙ СИТИ»



А.Ю. Смирнов

**Состав общего имущества многоквартирного дома
расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, пр. Ленина, д.37Д/1**

| | Наименование объекта | Описание и назначение объекта |
|---|---|---|
| 1 | Земельный участок | Границы земельного участка устанавливаются согласно кадастровому плану « _____ » _____ |
| 2 | Фундамент, ограждающие, несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надпольные перекрытия, межквартирные и надпольные перекрытия, межквартирные перегородки и перегородки, отделяющие комнаты различных собственников, нанимателей и собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений) | Фундамент: монолитный, железобетонные; Наружные стены: кирпичные. Перекрытия: монолитные, железобетонные. |
| 3 | Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды — 2 шт; лифты, входы, тамбуры, коридоры, проходы, лестницы, помещения технических и подвальных этажей, балконы, крыши. | Кровля и козырьки: плоская, совмещенная с организованным внутренним водостоком. |
| 4 | Инженерные коммуникации в техническом подвале(подполье) и шахтах, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения | система горячего водоснабжения, отопления - индивидуальное; вентиляция, ТВ, система – водоснабжения, водоотведения, электроснабжения центральная. |
| 5 | Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке | |

Директор

Генеральный директор
ООО «СТРОЙ СИТИ»



К.Ю. Исаев



К.Ю. Смирнов

Смета затрат на содержание общедомового имущества многоквартирного дома № 37д/1 по ул. Ленина г. Дмитровграда Ульяновской области

общая площадь (поквартирная): 5255,8 м² в т.ч. площадь нежилых помещений - 231 м. кв.
 Год постройки: 2021 Этажность: 7 Кол-во подъездов: 2
 Кол-во квартир: 82

| № п/п | Наименование услуг | Предложено УК | | | | Принято собственниками | | | |
|-------|--|---------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | | Объем | Сумма затрат в год, руб. | Сумма затрат в месяц, руб. | Тариф, руб./м ² | Объем | Сумма затрат в год, руб. | Сумма затрат в месяц, руб. | Тариф, руб./м ² |
| 1 | Аварийная служба | 5255,8 | 60546,82 | 5045,57 | 0,96 | 5255,8 | 60546,82 | 5045,57 | 0,96 |
| 2 | Содержание ОДПУ, в т.ч. поверка | 1 | 10800,00 | 900,00 | 0,17 | 1 | 10800,00 | 900,00 | 0,17 |
| 3 | Обслуживание домофона | 5255,8 | 44280,00 | 3690,00 | 0,70 | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 4 | Прочистка ДВК | 5255,8 | 31534,80 | 2627,90 | 0,50 | 0 | 31534,80 | 2627,90 | 0,50 |
| 5 | Техническое обслуживание лифтового оборудования | 2 | 146321,47 | 12193,46 | 2,32 | 2 | 146321,472 | 12193,456 | 2,32 |
| 6 | Страхование лифтов | 2 | 1000,00 | 83,33 | 0,02 | 2 | 1000,00 | 83,33 | 0,02 |
| 7 | Обслуживание конструктивных элементов здания | 5255,8 | 52978,46 | 4414,87 | 0,84 | 5255,8 | 6306,96 | 525,58 | 0,10 |
| 8 | ТО ДВК | 5255,8 | 18920,88 | 1576,74 | 0,30 | 5255,8 | 18920,88 | 1576,74 | 0,30 |
| 9 | Обслуживание ВДО | 5255,8 | 146952,17 | 12246,01 | 2,33 | 5255,8 | 25227,84 | 2102,32 | 0,40 |
| 10 | Обслуживание ВДЭО | 5255,8 | 37841,76 | 3153,48 | 0,60 | 5255,8 | 18920,88 | 1576,74 | 0,30 |
| 11 | Проверка на газоплотность подвалов | 1146,6 | 8943,48 | 745,29 | 0,14 | 1146,6 | 8943,48 | 745,29 | 0,14 |
| 12 | Благоустройство придомовой территории, в т.ч.: | 5255,8 | 32307,92 | 2692,33 | 0,51 | 5255,8 | 16514,07 | 1376,17 | 0,26 |
| | понос травы | 1069,2 | 11431,89 | 952,66 | 0,18 | 1069,2 | 7621,26 | 635,10 | 0,12 |
| | содержание территории | 5255,8 | 7000,73 | 583,39 | 0,11 | 5255,8 | 7000,73 | 583,39 | 0,11 |
| | содержание МАФ | 5255,8 | 13875,31 | 1156,28 | 0,22 | 5255,8 | 1892,09 | 157,67 | 0,03 |
| 13 | Санитарное содержание помещений и придомовой территории, в т.ч.: | 5255,8 | 20320,02 | 1693,34 | 0,32 | 5255,8 | 9746,10 | 812,18 | 0,15 |
| | дератизация | 1146,6 | 4815,72 | 401,31 | 0,08 | 1146,6 | 4815,72 | 401,31 | 0,08 |
| | дезинсекция (от блох) 2 раза | 1146,6 | 4930,38 | 410,87 | 0,08 | 1146,6 | 4930,38 | 410,87 | 0,08 |
| | дезинсекция (от комаров) 2 раза | 1146,6 | 4586,40 | 382,20 | 0,07 | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Обработка газонов от комаров 2 раза | 1069,2 | 5987,52 | 498,96 | 0,09 | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 14 | Уборка придомовой территории, в т.ч.: | 5255,8 | 408916,54 | 34076,38 | 6,48 | 5255,8 | 169857,64 | 14154,80 | 2,69 |
| | ручная уборка | 3537 | 230662,36 | 19221,86 | 3,65 | 3537 | 150936,76 | 12578,06 | 2,39 |
| | мех.уборка (в зимний период) | 1718 | 178254,18 | 14254,52 | 2,83 | 1718 | 18920,88 | 1576,74 | 0,30 |
| 15 | Уборка лестничных клеток | 760,2 | 150936,76 | 12578,06 | 2,39 | 760,2 | 150936,76 | 12578,06 | 2,39 |
| 16 | Управление МКД, в том числе: | | | | | | | | |
| | Начисление и сбор платежей | 5255,8 | 37614,71 | 3134,56 | 0,60 | 5255,8 | 37614,71 | 3134,56 | 0,60 |
| | Предоставление платежных документов | 82 | 5362,80 | 446,90 | 0,09 | 82 | 5362,80 | 446,90 | 0,09 |
| | Единая диспетчерская служба, ЕДС | 19221,9 | 8325,19 | 693,77 | 0,13 | 19221,9 | 8325,19 | 693,77 | 0,13 |
| | Паспортный стол | 5255,8 | 22705,06 | 1892,09 | 0,36 | 5255,8 | 22705,06 | 1892,09 | 0,36 |
| | Управленческие расходы | 5255,8 | 277506,24 | 23125,52 | 4,40 | 5255,8 | 277506,24 | 23125,52 | 4,40 |
| 17 | Ремонтный фонд | 5255,8 | 126139,20 | 10511,60 | 2,00 | 5255,8 | 126139,20 | 10511,60 | 2,00 |
| | Итого на содержание общедомового имущества: | 5255,8 | 1650254,28 | 115339,39 | 1,828 | 5255,8 | 115339,39 | 96102,57 | 1,828 |

Директор ООО "УК Соцгород"

К. Ю. Исеев

Генеральный директор ООО "СТРОЙ СИТИ"

А. Ю. Сидорова

