

ДОГОВОР № 1
управления многоквартирным домом

г. Ульяновск

28 апреля 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Гарант» ОГРН 10267325072804, ИНН 7327080688, ЛИЦЕНЗИЯ № 073-000173 от 27 декабря 2016 года, в лице директора Рысь Игоря Борисовича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома № 36 по ул. Пушкирева в г. Ульяновске, уполномоченные решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол общего собрания собственников № 1 от 26 апреля 2021 г.) в составе: **Тахтина Владимира Александровича**, собственника квартиры № 17, **Расторгуевой Елены Валентиновны**, собственника квартиры № 23, **Царевой Нели Алексеевны**, собственника квартиры № 48, именуемые в дальнейшем "Собственник" с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Собственник поручает, а Управляющая компания принимает на себя обязанности по оказанию услуг и выполнению работ по управлению, надлежащему содержанию, техническому, санитарному обслуживанию и ремонту принадлежащего Собственнику, на правах общей долевой собственности, общего имущества жилого дома в объеме денежных средств, собранных с собственников помещений.

1.2 К предмету договора относится имущество, находящееся в общей долевой собственности, - места общего пользования, общие строительные конструкции, инженерные системы и оборудование, предназначенные для обслуживания более одного собственника, придомовая территория. Кроме того, целью управления многоквартирным домом является поддержание имущества в состоянии, в котором оно было передано в управление, а также улучшение состояния данного имущества.

1.3 Управляющая компания действует от имени и за счёт Собственника. Бремя участия Собственника в расходах по управлению и других расходах, следующих из функций по управлению в соответствии с Жилищным кодексом РФ, определяется пропорционально доле собственности от общего имущества многоквартирного дома.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

2.1 ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ:

2.1.1 Выполнять за счет средств, вносимых Собственником в виде оплаты за содержание и текущий ремонт, работы по содержанию, эксплуатации и текущему ремонту жилого дома и обеспечивать надлежащее техническое и санитарно-гигиеническое содержание жилого дома, придомовой территории, а также предоставлять коммунальные услуги в соответствии с Жилищным кодексом РФ, ПП РФ № 3102 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 06 мая 2011 года, ПП РФ № 491 «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме» от 13 августа 2006 года. Работы по содержанию, эксплуатации и текущему ремонту осуществляются в пределах денежных средств, собранных на эти цели по настоящему договору.

2.1.2 Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами РФ и Ульяновской области, другими действующими методическими актами, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта жилищного фонда, а также настоящим договором.

2.1.3 Представлять интересы Собственника в государственных и других учреждениях, связанных с управлением общим имуществом дома.

2.1.4 Содержать дом в надлежащем состоянии, систематически проводить технические осмотры дома, придомовой территории, объектов благоустройства и озеленения и корректировать базу данных, отражающую состояние дома в соответствии с результатом осмотра.

2.1.5 Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого на обслуживание общего имущества на основании заявок собственников (пользователей) по телефонам:

диспетчерская служба: тел. 27 83 67 (с 8.00 до 17.00)

аварийная служба: тел. 62 18 66 (с 17.00 до 8.00; праздничные и выходные дни)

При изменении номеров телефонов, указанных в настоящем пункте незамедлительно довести информацию до собственников помещений путем размещения ее в общедоступных местах многоквартирного дома.

Управляющая компания принимает заявки от собственника (ов) и пользующихся его помещением (ями) в многоквартирном доме лиц в сроки и в порядке, установленным законодательством РФ и настоящим Договором.

Управляющая компания в течении 24 часов, на основании заявки Собственника направляет своего представителя для осмотра поврежденного общего имущества или помещения и находящегося в нем имущества Собственника с последующим составлением соответствующего акта.

- 2.1.6 Разместить доски объявлений на первых этажах, во всех подъездах дома и в пределах придомовой территории.
- 2.1.7 Осуществлять контроль за состоянием внутридомовых инженерных сетей в зоне эксплуатационной ответственности Управляющей компании и обеспечивать в сроки, установленные нормативными документами, устранение повреждений инженерного оборудования мест общего пользования.
- 2.1.8 Обеспечивать своевременную подготовку инженерного оборудования мест общего пользования к его бесперебойной эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний периоды.
- 2.1.9 При изменении тарифов на предоставляемые коммунальные и жилищные услуги, в течение 10 дней с момента принятия соответствующего решения, информировать жителей о перечне, цене, стандартах качества, видах и периодичности выполняемых работ и оказываемых жилищных услуг, путём вывешивания соответствующих постановлений на информационных досках и на сайте Управляющей компании.
- 2.1.10 Вести и хранить техническую, бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию, связанную с исполнением договора, оказывать услуги паспортного стола.
- 2.1.11 Вести индивидуальный учёт по данному жилому дому поступающих средств и их расходов.
- 2.1.12 Вести в установленной форме учёт выполнения всех работ по содержанию и ремонту жилого многоквартирного дома.
- 2.1.13 Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, поступающих от жителей, и принятие соответствующих мер в установленные законодательством РФ сроки.
- 2.1.14 Представлять интересы Собственника по предмету договора: по заключению любых хозяйственных договоров, в том числе использования имущества для размещения рекламы (только согласно решения общего собрания собственников помещений жилого многоквартирного дома), направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях любых организационно-правовых форм.
- 2.1.15 Управляющая компания обязана использовать доходы, полученные от размещения наружной рекламы на фасадах многоквартирного жилого дома на цели управления многоквартирным домом.
- 2.1.16 Управляющая компания ежегодно в течении первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год (ч. 11 ст. 162 ЖК РФ). Отчет размещается Управляющей компанией в местах доступных для собственников - на информационных досках и на сайте Управляющей компании.
- Собственники помещений в многоквартирном доме вправе утвердить Отчет управляющей компании на ежегодном общем собрании собственников, который они обязаны провести в течении второго квартала (ч. 1 ст. 45 ЖК РФ), либо на любом другом общем собрании.
- 2.1.17 Предоставлять Собственникам информацию о перечнях, объемах, и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ путем ежемесячного заполнения Акта приемки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в соответствии с требованием Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 26.10.2015 № 761/пр "Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме". (Зарегистрирован 02.02.2016 № 40928)

2.2 ПРАВА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ:

- 2.2.1 Регулировать очередность, сроки и объёмы работ с учётом текущего уровня финансирования.
- 2.2.2 Привлекать по своему усмотрению других лиц, имеющих специальные разрешения, сертификаты, лицензии и обладающих специальными знаниями для выполнения отдельных видов работ, оказания услуг на основании заключенных договоров.
- 2.2.3 Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении настоящего договора.
- 2.2.4 Требовать от Собственника помещений в многоквартирном доме своевременного и в полном объеме внесения платы за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с их объемом и качеством.
- 2.2.5 При выявлении скрытого существенного дефекта дома, представить Собственнику смету на его устранение, а при наличии оснований согласно п. 2.1 предлагать увеличение стоимости настоящего договора.
- 2.2.6 Управляющая компания по согласованию с Советом МКД и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а при их отсутствии самостоятельно, но с обязательным уведомлением собственников об организации выполняющей работы, принимает решение по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе дату начала ремонта, срок его проведения, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, срок возмещения расходов и другие предложения, связанные с условием проведения ремонта.
- 2.2.7 Вносить поэтапные изменения в смету расходов на содержание жилого дома без уведомления собственника, если это не ведёт к изменению общей стоимости и качеству работ по договору.
- 2.2.8 В соответствии с законодательством Управляющая компания вправе производить корректировку размера платы за коммунальные услуги при изменении соответствующих регулируемых тарифов.
- 2.2.9 Инициировать взыскание задолженности по коммунальным платежам с Собственников помещений многоквартирного дома, в том числе путем обращения в суд.

- 2.2.10 Не менее, чем 1 раз в год производить осмотры технического состояния общего имущества, расположенного в помещениях Собственника, производить ремонт указанного имущества с извещением Собственника о дате и времени осмотра и ремонта.
- 2.2.11 Проводить проверку работы квартирных приборов учета ХВС, ГВС, электроэнергии и сохранность пломб.
- 2.2.12 Проводить проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных производить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.
- 2.2.13 В случае непредоставления собственниками помещений в многоквартирном доме до 25 числа текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета, производить расчет размера платы за коммунальные услуги в соответствии с утвержденными для таких случаев правилами.
- 2.2.14 При выявлении факта проживания незарегистрированных лиц в квартирах, не оборудованных индивидуальными приборами учета, Управляющая компания имеет право производить начисления за коммунальные услуги согласно количества проживающих и установленных нормативов.
- 2.2.15 В случае отказа Собственника предоставить доступ в жилое помещение для проведения контроля за показаниями индивидуальных приборов учета, либо выявления факта нарушения пломбы без согласия Управляющей компании, Управляющая компания производит перерасчет за соответствующую коммунальную услугу с момента последней проверки в соответствии с установленными правилами.
- 2.2.16 Информировать государственные контролирующие органы о фактах незаконных переустройств, перепланировок, использования не по назначению помещений, как в отношении помещений, не входящих в состав общего имущества, так и входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.
- 2.2.17 В случае невыполнения Собственником предусмотренной законом и настоящим Договором обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течении 2-х месяцев, Управляющая компания имеет право приостановить оказание жилищно-коммунальных услуг Собственнику в порядке, предусмотренном действующим законодательством, на период до полного погашения долга.
- 2.2.19 Взыскивать с Собственника стоимость проведенного ремонта мест общего пользования, если он вызван аварией или неисправностью технического оборудования которые произошли в результате умысла со стороны Собственника.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА.

3.1 СОБСТВЕННИК ОБЯЗАН:

- 3.1.1 Соблюдать правила проживания в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом РФ, соблюдать требования правил пользования помещениями, содержания жилых домов и придомовой территории.
- 3.1.2 Выполнять предусмотренные законодательством РФ эксплуатационные, противопожарные, санитарно-гигиенические, экологические и архитектурно-градостроительные требования.
- 3.1.3 Использовать жилые помещения в соответствии с их назначением, бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию жилого дома и объектам благоустройства. Содержать в чистоте и порядке общее имущество в доме (подъезды, кабины лифтов и другие объекты благоустройства), а также жилые и подсобные помещения, балконы и лоджии
- 3.1.4 Нести бремя расходов по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме.
- 3.1.5 Не допускать выполнения работ приводящих к порче жилых помещений либо создающих повышенный шум или вибрации, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других помещениях.
- 3.1.6 Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправных элементах квартиры, приборах учета электроэнергии, ХВС, ГВС и т. д.
- 3.1.7 Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании бытовыми приборами и соблюдать требования по соблюдению пожарной безопасности в жилых помещениях и местах общего пользования
- 3.1.8 Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, подвальных помещений, технических этажей и запасных эвакуационных выходов.
- 3.1.9 Соблюдать и обеспечивать соблюдение следующих требований:
- не производить перенос инженерных систем;
 - не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;
 - не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учёта ХВС, ГВС и электроэнергии без согласования с Управляющей компанией;
 - не допускать выполнения работ, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке.
 - не использовать пассажирские лифты для транспортировки без упаковки строительных материалов, мусора и бытовых отходов
 - не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры.

- не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты.
 - не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы
 - не пользоваться санитарными приборами в случае засора канализационной сети.
 - оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубы, не красить полиэтиленовые трубы и не привязывать к ним веревки.
- 3.1.10 Обеспечивать вынос бытовых отходов в специально определенные и оборудованные для этого места.
- 3.1.11 Не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению, не допускать его слива.
- 3.1.12 Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.
- 3.1.13 После проведения ремонта в квартире самостоятельно осуществлять вывоз КГО, не производить складирование строительных отходов и крупногабаритного мусора в местах общего пользования многоквартирного дома.
- 3.1.14 Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в установленные законодательством периоды времени.
- 3.1.15 Не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и осуществлять иные действия, направленные на искажение их показаний или их повреждение.
- 3.1.16 Собственники квартир, оборудованных индивидуальными приборами, обязаны ежемесячно до 25 числа отчетного месяца обеспечить предоставления данных о показаниях приборов учета в Управляющую компанию или уполномоченному агенту (платежному агенту).
- 3.1.17 Своевременно осуществлять поверку приборов учета. Если прибор не поверен, то он признается непригодным для учета индивидуального потребления коммунальной услуги и расчет ведется в соответствии с установленными законодательством для таких случаев правилами.
- 3.1.18 В соответствии с предварительным уведомлением Управляющей компании (Собственник уведомляется путём вывешивания объявления на информационной доске в подъезде дома или звонком диспетчерской службы Управляющей компании) Собственник обязан обеспечить беспрепятственный доступ работникам Управляющей компании, имеющим соответствующее удостоверение, в жилое помещение и к общему имуществу, находящемуся в помещении Собственника, в дневное время, а при авариях круглосуточно. Доступ предоставляется для проведения осмотров общего имущества, проведения замеров температуры, проведения проверок на предмет соответствия техническим нормам и правилам состояния инженерного оборудования и обогревательных элементов, снятия показаний приборов учета электроэнергии, ХВС, ГВС и других нужд. В случае отказа в предоставлении доступа для осмотра общего имущества, его ремонта, ликвидации аварийной ситуации Собственник несет имущественную ответственность за причиненный в связи с этим Управляющей компании и/или третьим лицам ущерб.
- 3.1.19 Собственник обязан обеспечить доступ к каждому элементу общего имущества, находящихся в его помещении. Все короба или иные элементы отделки, препятствующие доступу к элементам общего имущества, должны быть съемными или демонтированы. В случае если доступ к общему имуществу, расположенному в помещении Собственника, закрыт (заделан), то собственник незамедлительно обязан обеспечить доступ к этому имуществу. В случае неисполнения собственником обязанностей, установленных настоящим пунктом, разборка (а по письменному заявлению собственника и восстановление) производится Управляющей компанией за счет средств Собственника жилого помещения, либо с предварительной оплатой, либо с последующим включением стоимости таких работ в квитанцию на оплату услуг Управляющей компании отдельной строкой.
- 3.1.20 Обеспечить при неиспользовании помещения(й) доведение до Управляющей компании контактных данных уполномоченного Собственником лица, способного обеспечить доступ в помещение в случае аварийной ситуации, которая может повлечь за собой причинение вреда здоровью или имуществу третьих лиц.
- 3.1.21 В случае проживания временных жильцов в жилом помещении, не оборудованным индивидуальными приборами учета, неисправными индивидуальными приборами учета, индивидуальными приборами учета с истекшим сроком поверки, собственник обязан в течении 3-х рабочих дней, с момента прибытия временных жильцов, направить заявление в Управляющую компанию для расчета платы за коммунальные услуги.
- 3.1.22 В случае отчуждения права собственности на помещение, Собственник обязан известить об этом Управляющую компанию и ознакомить нового собственника с содержанием настоящего Договора управления, а также погасить свою задолженность (при наличии) за услуги перед Управляющей компанией. На нового собственника помещения в многоквартирном доме распространяется действие настоящего Договора управления в связи с установленной законом обязательности его действия для всех собственников.
- 3.1.23 Ежемесячно не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным месяцем, полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, взносов за капитальный ремонт, дополнительные услуги и платежи для создания резервов на ремонт общего имущества, в том числе установленные по решению общего собрания собственников помещений, в размере и порядке, определенных условиями настоящего Договора, через пункты приема платежей в адрес управляющей организации. В случае несвоевременного

внесения причитающихся по настоящему договору платежей Собственник и проживающие с ним члены его семьи могут быть привлечены к возмещению убытков Управляющей компании.

3.1.24 Компенсировать ущерб Управляющей компании (штрафные санкции, пени, убытки) если причиной послужило действие или бездействие Собственников, не позволившее Управляющей компании выполнить предписания надзорных органов и решения судов, либо уклонение от принятия решений, необходимых для выполнения предписаний (решений) вышеуказанных органов.

3.1.25 Соблюдать и исполнять Правила пожарной безопасности Российской Федерации, утвержденные Приказом МЧС от 18 июня 2003 года № 313, Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 170, Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства от 21 января 2006 года № 25 и иными нормативными правовыми актами действующего законодательства РФ.

3.1.26 Собственник не может находиться в техническом подвале, техническом этаже и на крыше без согласования с Управляющей компанией, кроме случаев оперативного решения вопросов аварийных ситуаций, с последующим уведомлением Управляющей компании не позднее 3-х дней с момента возникновения аварийной ситуации.

3.1.27 Согласование перепланировки и переустройства помещения Собственника осуществляется им самостоятельно и за свой счет в соответствии с установленными правилами. Согласованные перепланировка и переустройство доводятся Собственником до Управляющей компании в срок 3 рабочих дня.

3.2 СОБСТВЕННИК ВПРАВЕ.

3.2.1 Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим Собственнику на праве собственности имуществом.

3.2.2 Требовать при необходимости от Управляющей компании исполнения обязательств по настоящему договору.

3.2.3 Обращаться в органы государственного надзора и контроля, независимым экспертным организациям с целью проведения экспертизы на соответствие качества произведенных работ и оказанных услуг установленным стандартам и требованиям договора.

3.2.4 Совершать с имуществом, принадлежащим на праве частной собственности, все сделки, не противоречащие действующему законодательству.

3.2.5 Быть инициатором проведения внеочередного собрания собственников.

3.2.6 В установленном порядке требовать возмещения реального ущерба, понесённого по вине Управляющей компании.

3.2.7 При временном отсутствии в жилом помещении требовать от Управляющей компании в соответствии с действующим законодательством проведения перерасчета платежей за коммунальные услуги за период своего временного отсутствия.

3.2.8 Через участие в общем собрании жильцов определять порядок использования придомовой территории в рамках действующего законодательства РФ.

3.2.9 Знакомиться с ежегодным отчетом о выполнении настоящего договора.

3.2.10 Вносить предложения при планировании текущего ремонта дома.

3.2.11 Принимать участие в приемке работ при выполнении текущего ремонта дома, получать информацию о времени и сроках приема выполненных работ по текущему ремонту дома.

3.2.12 На получение дополнительных жилищно-коммунальных услуг за отдельную плату, о чём может быть направлено соответствующее предложение в Управляющую компанию.

3.2.13 Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору путем:

- получения от Управляющей компании информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- составления актов о нарушении условий Договора;
- проведения внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений;
- обращения в органы, осуществляющие государственный и муниципальный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно законодательству.

3.2.14 Услуги по содержанию общего имущества принимаются путем оформления и подписания акта приема-сдачи между Председателем совета многоквартирного дома (членом совета многоквартирного дома) и Управляющей компанией.

Председатель совета многоквартирного дома обязан в течение пяти рабочих дней с момента получения от представителя Управляющей компанией соответствующего акта выполненных работ (услуг) рассмотреть, подписать и вернуть его представителю Управляющей компании, либо составить акт о ненадлежащем оказании работ (услуг) и выставить претензию в письменной форме. При невыполнении указанного условия без уважительных причин акт выполненных работ (услуг) считается подписанным, а выполненные работы – принятыми Собственниками.

В случае временного отсутствия Председателя Совета многоквартирного дома данная обязанность возлагается на любого Собственника, входящего в состав Совета многоквартирного дома.

4. РАЗМЕР ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ. ПОРЯДОК ИНФОРМИРОВАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ О РАЗМЕРЕ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛИЩНЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ.

4.1 Размер платы за жилое помещение устанавливается сроком на 1 год с даты начала управления МКД в соответствии с Приложением №1 к настоящему договору.

4.2 Плата за жилое помещение устанавливается собственниками на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей компании в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

4.3 При внесении Управляющей компанией предложения об изменении размера платы за жилое помещение на следующий год Собственники обязаны рассмотреть его на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом требований п. 4.2.

4.4 Управляющая компания размещает информацию об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг на информационных досках в подъездах домов, на информационном стенде в офисах и на сайте Управляющей компании.

4.5 Надлежащим способом уведомления собственников помещений многоквартирного жилого дома, по всем вопросам, предусматривающим обязательность такого уведомления, установленных законодательством и настоящим договором является размещение такой информации на информационных досках в подъездах дома, на сайте Управляющей компании и на лицевой (оборотной) стороне квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг.

4.6 Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг в случае изменения их стоимости со дня вступления в силу изменений.

4.7 Расчетный период оплаты услуг - один календарный месяц, срок внесения платежей - не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

4.8 В случае несвоевременного или неполного внесения платы за жилое помещение, дополнительные и коммунальные услуги, Собственники (пользователи) уплачивают пени Управляющей организации в порядке ст.155 ЖК РФ.

4.9 Оплата коммунальных ресурсов, используемых для содержания общего имущества, производится исходя из показаний общедомовых приборов учета соответствующего коммунального ресурса.

4.10 При отсутствии индивидуальных приборов учета расчет платы за коммунальные услуги производится с учетом временных жильцов на основании акта установления количества граждан, фактически проживающих в жилом помещении пропорционально количеству прожитых дней.

4.11 Показания индивидуальных приборов учета используются в расчетах с даты их опломбировки и ввода в эксплуатацию на основании соответствующего акта. Собственник несет ответственность за сохранность пломб на приборах учета. При отсутствии пломбы на приборе учета, ее повреждении плата за потребленный ресурс рассчитывается в соответствии с установленными законом для таких случаев правилами.

4.12 В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета, не превышающий 30 календарных дней, объемы (количество) потребления холодной и горячей воды, отведенных бытовых стоков, электрической энергии, газа и тепловой энергии для расчета размера платы за коммунальные услуги исчисляется как среднемесячное потребление коммунальных услуг, определенных по указанному прибору за последние 6 месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета.

4.13 В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая компания (присоединенная сеть), Управляющая компания вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги.

4.14 Управляющая компания предоставляет по письменному запросу Собственнику информацию о порядке расчета платы за коммунальные и жилищные услуги, с указанием ссылки на нормативные документы, регулирующие данные правоотношения.

4.15 Собственник получает платежные документы и на основе их производит оплату.

4.16 Расходы, связанные с начислением, выставлением денежных средств по оплате жилищно-коммунальных услуг несут собственники в соответствии с фактическими затратами.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1 За неисполнение и ненадлежащее исполнение условий настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором. Управляющая компания не несет ответственность за срыв работы вследствие несвоевременного выполнения собственником своих договорных обязательств.

5.2 Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственника. Собственник не отвечает по обязательствам Управляющей компании.

5.3 Управляющая компания не несет ответственности по обязательствам третьих лиц, за исключением организаций и лиц, с которыми заключены договоры в связи с исполнением данного договора.

5.4 Управляющая компания не несет материальной ответственности и не возмещает Собственнику убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб имуществу, если он возник в результате:

а) Произведенных без согласования с Управляющей компанией переустройств инженерного оборудования и не сданных в последствии по акту выполненных работ, согласно установленного порядка, комиссии с обязательным присутствием представителя Управляющей компании.

б) Стихийных бедствий:

- пожара (возникшего по вине Собственника);

- наводнения, которое произошло в результате стихийного бедствия;

- других стихийных бедствий, не характерных для данной местности и произошедших по не зависящим от сторон причинам.

в) Умышленных действий собственников, жильцов или третьих лиц.

г) Грубой неосторожности данных лиц.

д) Аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей компании, и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

е) Гражданских волнений, забастовок, военных действий и т. д

5.5 Собственник возмещает Управляющей компании расходы по ремонту, замене восстановлению общего имущества, если он или члены его семьи, совместно проживающие с ним лица, допустили разрушение и/или порчу этого имущества.

5.6 Управляющая компания не несет ответственности в случае причинения вреда третьим лицам, если этот вред возник вследствие нарушения Собственником «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», условий настоящего договора, халатного отношения к оборудованию квартиры и нарушения других нормативных актов в сфере жилищных отношений.

5.7 Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку либо установку дополнительного санитарного-технического или иного оборудования, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние и компенсировать Управляющей компании и третьим лицам причиненный ущерб.

5.8 Собственник несет ответственность за причинение вреда (материального, морального) Управляющей компании и/или третьим лицам (другим собственникам помещений) в случае, если он своевременно не предоставил доступ в жилое помещение для осмотра общего имущества, его ремонта, устранения аварийной ситуации или отказался от обязанности по оплате работ и услуг по устранению аварийной ситуации.

5.9 В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания не несет ответственность за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, если собственники не приняли решения на общем собрании о проведении ремонта и дополнительного финансирования данных работ.

5.11 Собственник несет полную ответственность за сохранность общего имущества, расположенного в его помещении, обеспечение доступа к этому имуществу.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

6.1 Все споры разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

6.2 Границами эксплуатационной ответственности Управляющей компании по инженерным сетям являются:

внешняя граница – место соединения коллективного (общедомового) прибора соответствующего коммунального ресурса с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом, либо согласно акту разграничения балансовой принадлежности, эксплуатационной ответственности с

ресурсоснабжающими организация, либо сетевыми организация, к сетям которых непосредственно подсоединен многоквартирный дом.

внутренняя граница:

горячее и холодное водоснабжение – место присоединения внутриквартирных трубопроводов горячего и холодного водоснабжения к стоякам ГВС и ХВС дома;

отопление – первое от стояка место соединения (муфта, запорный кран и др.) внутриквартирного радиатора отопления;

канализация – место соединения тройника в квартире на стояке канализации с внутриквартирной канализационной разводкой;

электроснабжение – нижний контакт вводного в квартиру автоматического выключателя, установленного согласно проекту;

Граница ответственности собственника помещения в многоквартирном доме по соблюдению норм и правил противопожарной безопасности - границы квартиры.

При этом имуществом, не относящимся к общему имуществу дома является:

- внутриквартирные сети холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения от регулировочных кранов, ванны, унитаза, раковины, смесители, душевые ответвления от стояков и другие приборы;

- внутриквартирные газовые сети от запорно-регулирующих кранов, газовые плиты, газовые нагреватели и другое газоиспользующее оборудование;

- внутриквартирные электрические сети от индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, и устройства (электроплиты, розетки, выключатели, электрические счетчики и др.);

- оконные и дверные приборы;

- иное обслуживающее помещение Собственника имущество, в том числе радиаторы отопления.

6.3 Претензии на несоблюдении условий договора предъявляются собственниками в письменном виде, регистрируются и рассматриваются Управляющей компанией в порядке и сроки, установленные законом.

6.4 Претензии (жалобы) могут быть предъявлены собственником в течении 1-го месяца от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая компания не принимает.

6.5 Услуги по содержанию общего имущества принимаются путем оформления и подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

6.5.1 Указанный акт подписывает представитель Управляющей компании, представитель подрядной организации (при выполнении работ подрядной организацией) и уполномоченное общим собранием собственников лицо (председатель совета многоквартирного дома, член совета многоквартирного дома, собственник или иное уполномоченное лицо). При отсутствии такого лица полномочия по приемке выполненных работ возлагаются на Управляющую компанию и считаются утвержденными и принятыми со дня подписания представителем Управляющей компании и представителем подрядной организации акта выполненных работ.

6.5.2 Управляющая компания направляет акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме уполномоченному лицу, которое обязано в течение пяти рабочих дней с момента получения его рассмотреть, подписать и вернуть в Управляющую компанию, либо составить акт о ненадлежащем оказании работ (услуг) и выставить претензию в письменной форме. При невыполнении указанного условия без уважительных причин акт считается подписанным, а выполненные работы – принятыми Собственниками.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1 Настоящий договор заключен сроком на 1 (Один) год с даты включения уполномоченным органом государственного жилищного надзора многоквартирного дома в реестр лицензий ООО «УК Гарант».

7.2 Настоящий договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении в установленном законом Российской Федерации порядке.

7.3 Споры, вытекающие из настоящего договора, разрешаются в установленном законом порядке.

7.4 Настоящий договор может быть расторгнут:

7.4.1. по взаимному соглашению сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору, за исключением денежных обязательств.

7.4.2. собственниками в одностороннем порядке на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в случае если управляющая организация не выполняет условий такого договора и собственниками принято решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом. В этом случае собственники вправе принять решение о дате

расторжения настоящего договора, но не ранее, чем через 30 дней, с даты получения управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении договора, если иная дата не будет согласована с управляющей организацией. Инициатор проведения общего собрания собственников уведомляет управляющую организацию о принятом решении путем направления управляющей организации письменного уведомления с приложением копий соответствующего протокола общего собрания и решений собственников (бюллетени) для голосования (реестра для голосования).

В случае нарушения сроков, указанных в настоящем пункте договора, договор считается расторгнутым через 30 дней с даты получения управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении договора.

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

7.4.3. по инициативе управляющей организации в случае:

- если на общем собрании собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение об утверждении размера платы без учета предложений управляющей организации и/или несоразмерного утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ, либо отказались рассматривать предложение Управляющей компании по изменению размера платы (отсутствие кворума).

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

7.4.4. в связи с аннулированием лицензии, выданной управляющей организации, по решению суда, вступившему в законную силу (ч.1 ст.199 ЖК РФ).

7.5 В случае расторжения настоящего договора в связи с принятием собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, либо выбора другой управляющей организации собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей компании по фактически произведенным затратам, произведенным из собственных средств, в соответствии с условиями Акта приема.

7.6 Настоящий Договор заключается в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится в управляющей организации, второй экземпляр - у собственника (собственников).

7.7 Деятельность по управлению многоквартирным домом прекращается в связи с исключением сведений в отношении многоквартирного дома из реестра лицензий по Ульяновской области, в т.ч. по решению органа государственного жилищного надзора (ч.5, ч.5.1, ч.6 ст.198 ЖК РФ), а также в связи с аннулированием лицензии или прекращением ее действия (ст.199 ЖК РФ). Обязательства по договору в этом случае прекращаются в соответствии со ст. 200 ЖК РФ.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ






8.1 Неотъемлемой частью договора являются:

- перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, утвержденному общим собранием собственников помещений многоквартирного дома согласно п. 4.2. договора (Приложение № 1);

- состав общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 2).

8.2 Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Управляющей компании и собственником и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности не имеют юридической силы.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

| | |
|---|---|
| Управляющая компания Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Гарант», ИНН 7327080688, КПП 732701001, ОГРН 1167325072804, р/с 40702810769000003982 в Ульяновском отделении № 8588 ПАО «Сбербанк» в г. Ульяновске, БИК 047308602, к/с 30101810000000000602, 432049, г. Ульяновск, ул. Пушкарева, дом 26, офис 1-10, тел. (8422)278367 | Собственники (представители): Тахтин Владимир Александрович  Расторгуева Елена Валентиновна  Царева Неля Алексеевна  |
|  Директор  Рысь И.Б. | |

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

| № | Наименование объекта |
|--|---|
| 1. | Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе |
| | межквартирные лестничные площадки |
| | лестницы |
| | технический подвал (где располагаются инженерные сети и оборудование) |
| | технический этаж (при наличии) |
| 2. | Крыша |
| 3. | Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе |
| | фундамент |
| | несущие стены |
| | плиты перекрытий |
| | балконные и иные плиты |
| 4. | лестничные марши |
| | Ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, находящиеся за пределами жилых и нежилых помещений в том числе |
| | окна помещений общего пользования |
| | двери помещений общего пользования |
| | межпанельные швы |
| 5. | парапеты (при наличии) |
| | Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе |
| 5.1. | Система трубопроводов: |
| | холодного водоснабжения |
| | - розлив |
| | - стояки |
| | - регулирующая и запорная арматура |
| | горячего водоснабжения |
| | - розлив |
| | - стояки |
| | - регулирующая и запорная арматура |
| | водоотведения |
| | - лежак |
| | - стояки |
| | - тройник на стояке |
| | теплоснабжения |
| | - розлив |
| | - стояки |
| | - регулирующая и запорная арматура |
| | газоснабжения |
| | - от вводной задвижки многоквартирного дома до первой запорной арматуры квартиры |
| | 5.2. |
| - вводно-распределительные устройства | |
| - этажные щитки и шкафы | |
| - осветительные установки помещений общего пользования | |
| - электрическая проводка (кабель) в пределах границ эксплуатационной ответственности управляющей организации | |
| 6. | Земельный участок от внешней стены многоквартирного дома до первого тротуара от него (до оформления кадастрового плана) |
| 7. | Общедомовые приборы учета |
| 8. | Автоматические запирающие устройства входных дверей подъездов многоквартирного дома (в т.ч. панель вызова, блок питания, электромагнитный замок, доводчик, блок коммутации, кабельная сеть) (при наличии) |
| 9. | Система вентиляции |

**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО
ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

| Наименование работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности | Периодичность выполнения работ |
|--|---------------------------------------|
| 1. Уборка придомовой территории: | |
| 1.1. Летняя уборка | |
| подметание придомовой территории | 6 раза в неделю |
| уборка газонов от мусора и листьев | 2 раз в неделю |
| покос травы | 2 раза за сезон |
| 1.2. Зимняя уборка | |
| ручная очистка тротуаров от снега и наледи (в сезон) | 6 раза в неделю |
| очистка отмосток | 1 раз в год |
| посыпка пескосоляной смесью | по мере необходимости |
| Механизированная уборка придомовой территории | по мере необходимости |
| 2. Дератизация и дезинфекция мест общего пользования | |
| 2.1. Дератизация (Крысы, мыши) | 2 раза в год |
| 2.2. Дезинсекция (Мухи, комары, блохи, тараканы) | |
| 3. Весенне-осенний осмотр инженерных сетей и конструктивных элементов МКД | |
| 3.1. Общий осмотр технического состояния конструктивных элементов здания | 2 раза в год, по необходимости |
| 3.2. Мелкий ремонт дверных и оконных заполнений | при подготовке к отопительному сезону |
| 3.3. Очистка кровли от мусора | 2 раза в год |
| 4. Содержание внутридомовых инженерных сетей | |
| 4.1. Содержание систем центрального отопления | |
| испытание на прочность и плотность оборудования систем | 1 раз в год |
| промывка систем теплоснабжения | 1 раз в год |
| осмотр разводящих трубопроводов | 2 раза в год |
| ревизия запорной арматуры, спутников и воздушных кранов (ППР) | 1 раз в год |
| притирка запорной арматуры без снятия с места | по необходимости |
| замена и подмотка муфт, контргаяк | по необходимости |
| регулировка системы центрального отопления, систематическое удаление воздуха из системы отопления | в отопительный период |
| осмотр трубопроводов систем отопления в подвальных помещениях (мелкий ремонт теплоизоляции) | 1 раз в месяц |
| осмотр наиболее ответственных элементов системы отопления: запорная арматура, контрольно-измерительные приборы | 1 раз в месяц |
| 4.2. Содержание систем водоснабжения и водоотведения | |
| проведение планово-предупредительных работ | 1 раз в год |
| осмотр водопровода, канализации в подвальных помещениях (проверка исправности запорной арматуры, проверка состояния креплений канализационных труб, целостности раструбов) | 1 раз в месяц |

| | |
|--|---|
| набивка сальников на сояках внутренних водотоков | по необходимости |
| устранение утечек, протечек, засоров в канализации общего пользования | по необходимости |
| зачеканка раструбов канализационных труб | по необходимости |
| 4.3. Содержание систем электроснабжения | |
| обслуживание этажных эл.щитков и сетей освещения МОП, включая светильники | ППР 1 раз в год; обслуживание - ежедневно |
| обслуживание эл.оборудования и внутридомовых эл.сетей | ППР 1 раз в год; обслуживание - ежедневно |
| 5. Проверка и прочистка дымовентиляционных каналов | по графику 1 раз в год |
| 6. Аварийно-диспетчерская служба | пон-пят. с 17.00 до 8.00; выходные, праздничные - круглосуточно |
| 7. Расчеты ЖКУ и учет потребителей | ежедневно |
| 8. Управление многоквартирным домом | постоянно |
| 9. Проведение установленных измерений и испытаний электрооборудования | 1 раз в три года периодичность согласно нормам и правилам для данных видов деятельности |
| 10. Обслуживание общедомовых приборов учета | |
| контроль работоспособности | ежедневно |
| проведение проверок | согласно паспортов |
| снятие показаний | ежедневно |
| 11. Обслуживание внутридомового газового оборудования | 1 раз в год |
| 12. Текущий ремонт | в рамках принятого тарифа |

Приложение №1 к договору управления многоквартирным домом от "28" апреля 2021г.

Расчет стоимости работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по ул.Пушкарева д.36
Общ. = 3891 кв.м

| №п/п | Наименование работ, услуг | размер платы за содержание руб/м2 в месяц на 2021г. |
|------|--|---|
| 1 | Проверка и прочистка дымовентиляционных каналов | 0,19 |
| 2 | Проведение установленных измерений и испытаний электрооборудования | 0,08 |
| 3 | Обслуживание общедомовых приборов учета | 0,35 |
| 4 | Обслуживание внутридомового газового оборудования | 0,2 |
| 5 | Дератизация, дезинсекция мест общего пользования | 0,22 |
| 6 | Уборка придомовой территории, в т.ч. механизированная | 2,86 |
| 7 | Расчеты ЖКУ и учет потребителей | 1,87 |
| 8 | Содержание внутридомовых инженерных сетей | 5,53 |
| 9 | Управление многоквартирным домом | 1,85 |
| 10 | Весенне-осенний осмотр инженерных сетей и конструктивных элементов МКД | 0,47 |
| 11 | Аварийно-диспетчерская служба | 1,1 |
| 12 | Текущий ремонт | 3 |
| | ИТОГО | 17,72 |

Согласовано:

Тахтин Владимир Александрович

Расторгуева Елена Валентиновна

Царева Неля Алексеевна

