

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № _____

г. Ульяновск

" ____ " _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Симбирская управляющая компания», в лице директора Захарова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственник(-и) помещения, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. (пр-т./бул.) _____ дом _____ кв. _____ общей площадью _____ кв.м., Ф.И.О. _____

Паспорт серия _____ номер _____ выдан « ____ » _____ г., кем выдан _____

на основании Свидетельства о государственной регистрации права, Серия _____ № _____ от _____ г., доля в праве собственности на помещение _____ кв.м.;

Ф.И.О. _____

Паспорт серия _____ номер _____ выдан « ____ » _____ г., кем выдан _____

на основании Свидетельства о государственной регистрации права, Серия _____ № _____ от _____ г., доля в праве собственности на помещение _____ кв.м.;

Ф.И.О. _____

Паспортсерия _____ номер _____ выдан « ____ » _____ г., кем выдан _____

на основании Свидетельства о государственной регистрации права, Серия _____ № _____ от _____ г., доля в праве собственности на помещение _____ кв.м.;

Ф.И.О. _____

Паспорт серия _____ номер _____ выдан « ____ » _____ г., кем выдан _____

на основании Свидетельства о государственной регистрации права, Серия _____ № _____ от _____ г., доля в праве собственности на помещение _____ кв.м.

с другой стороны, именуемый в дальнейшем "собственник", а вместе именуемые "сторонами", в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг собственнику помещения(й) в многоквартирном доме и пользующимся его помещением(ями) в многоквартирном доме лицам, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № _____ от " ____ " _____ г.

1.2. По настоящему договору управляющая организация по заданию собственника в течение срока действия настоящего договора за плату, указанную в разделе 3 настоящего договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности, организовать предоставление коммунальных услуг собственнику и пользующимся его помещением(ями) в многоквартирном доме лицам путём заключения соответствующих договоров и соглашений, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации и иными действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации, нормативными и правовыми актами органов государственной власти и органов местного самоуправления г. Ульяновска и Ульяновской области.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, с указанием периодичности выполнения работ (оказания услуг), утвержденный решением общего собрания собственников помещений на текущий год является приложением № 1 к настоящему договору.

1.4. К перечню коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация собственникам и пользующимся его помещением(ями) в многоквартирном доме путем приобретения соответствующих коммунальных ресурсов у ресурсоснабжающих организаций относятся: теплоснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение.

1.5. Состав общего имущества многоквартирного дома (далее - Общее имущество) указан в приложении №2 к настоящему договору.

Общая характеристика многоквартирного дома содержится в технической документации на многоквартирный дом.

1.6. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Собственник обязан:

2.1.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а также нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

2.1.2. Предоставлять управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в

помещение в случае временного отсутствия собственника более 3-х дней на случай проведения аварийных работ или оставив такую информацию у соседей.

2.1.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить без согласования с управляющей организацией никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- б) не нарушать имеющиеся схемы учёта предоставления коммунальных услуг; в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более 8 кВт), дополнительные секции приборов отопления;
- г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование сетевой воды и систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- е) не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений собственника, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования;
- ж) не использовать лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы;
- и) соблюдать правила пользования жилыми помещениями, а также требования пожарной безопасности.
- к) соблюдать правила пользования канализацией и проинструктировать своих рабочих, занимающихся ремонтом в помещении о контроле сливной воды в канализацию на наличие тряпок и других посторонних предметов в ведрах, а также строительного мусора и раствора.

2.1.4. Предоставлять управляющей организации не позднее 3 (трех) рабочих дней сведения:

- об отчуждении (продаже, дарении и т.д.) помещения;
 - об изменении регистрации количества граждан, проживающих в жилом помещении;
 - об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилых помещениях, с указанием мощности и планируемых режимах работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств (водо- и электроснабжения и других данных), необходимых для определения объёмов потребления соответствующих коммунальных ресурсов, при расчёте размера их оплаты расчётным путем;
- сведения об изменении фактического количества проживающих в жилом помещении лиц, при отсутствии индивидуальных счетчиков учета потребления водо- и электроснабжения. В случае не предоставления сведений управляющая организация вправе оформить акт о фактическом проживании количества лиц в помещении собственника для дальнейшего перерасчета платы за коммунальные услуги;

2.1.5. Обеспечить доступ представителей управляющей организации в принадлежащее собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время суток.

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

2.1.7. Предоставлять показания индивидуальных приборов учёта до 25-го числа текущего месяца.

2.1.8. Самовольно пломбы на индивидуальных приборах учёта не нарушать и не осуществлять действий, направленных на искажение их показаний и повреждение.

2.1.9. Самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения не увеличивать.

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

2.1.11. Принимать участие в очередных и внеочередных общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.12. Рассмотреть и утвердить на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предложенный управляющей организацией с расчетными показателями необходимых финансовых затрат для исполнения данного перечня услуг и работ на текущий год.

В случае не утверждения размера платы, каких либо работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 года № 290, ответственность за не выполнение данных работ управляющая компания не несет.

2.1.13. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме принимать участие в оплате общих для дома дополнительных расходов, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.1.14. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора и разъяснить им правила пользования жилым (нежилым) помещением.

2.1.15. Своевременно производить ремонт, поверку или замену индивидуальных приборов учета (ИПУ).

2.1.16. Незамедлительно информировать управляющую организацию о неисправностях ИПУ.

2.1.17. В зимний период времени, после снегопада, убирать свой автотранспорт с проезжей части придомовой дороги для проведения механизированной уборки придомовой территории.

2.1.18. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий в жилых (нежилых) помещениях собственников, внутриквартирном или общедомовом имуществе незамедлительно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу управляющей организации и службу спасения.

2.1.19. При использовании межквартирной площадки и (или) лестничного марша для производства работ по ремонту помещения производить уборку места проведения работы и всей загрязнённой площади подъезда.

2.1.20. Не загромождать и не заставлять своим имуществом и строительными материалами межквартирные площадки, ниши мусоропровода, лестничные марши, возле подъезда проход к мусорокамере и другие места общего пользования.

2.1.21. Не оставлять машины на проезжей части придомовой дороги, затрудняющим проезд спецмашин (мусоровозы, пожарные, скорая помощь, ремонтные).

2.1.22. Не складировать строительный мусор в местах общего пользования, вывозить собственными силами и за свой счет.

2.1.23. Выполнять иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.2. Собственник имеет право:

2.2.1. Требовать надлежащего исполнения управляющей организацией её обязанностей в рамках действующего договора.

2.2.2. Осуществлять контроль за выполнением управляющей организацией её обязательств по настоящему договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах, измерениях, испытаниях, проверках, приеме выполненных работ и других видах контроля по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору;

- знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом и другими документами в соответствии со стандартом раскрытия информации.

2.2.3. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника, оформленное в письменном виде.

2.2.4. Требовать изменения размера платы и получать от управляющей организации сведения о состоянии своих расчётов по оплате за:

а) содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

б) неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласно принятому перечню работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту;

в) коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2.2.5. Требовать от управляющей организации возмещения убытков, причинённых собственнику вследствие невыполнения управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору, а также в случае, если действие или бездействие управляющей организации принесло ущерб помещению(ям) или общему имуществу собственников.

2.2.6. Вносить предложения для рассмотрения вопросов на совете МКД, общем собрании собственников, касающихся управления многоквартирным домом, в том числе:

- о сдаче в аренду помещений общего пользования многоквартирного дома; - о размещении оборудования сторонних организаций;

- о предоставлении в пользование ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома; - о предоставлении в пользование коммунальных устройств (подвальные желоба, вертикальные каналы в слаботочных сетях, отсеках поэтажных электрощитков подъездов и др.) для размещения инженерных сетей.

- о размещении рекламы в местах общего пользования.

2.2.7. Выступать с инициативой проведения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.8. Обращаться в управляющую организацию с заявлениями, жалобами, предложениями по вопросам управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг.

2.2.9. Проводить реконструкцию, переустройство или перепланировку помещения в порядке, предусмотренном законодательством РФ, на основании решения, принятого органом местного самоуправления. Информировать управляющую организацию о проведении работ по реконструкции, переустройству и перепланировке помещения.

2.2.10. Осуществлять платежи за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги, иные услуги, оказываемые управляющей компанией в ООО УФ «РИЦ», ОАО «Сбербанк России», а также в других организациях (терминалах), осуществляющих прием платежей.

2.2.11. Участвовать в снятии показаний с ОДПУ.

2.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.3. Управляющая организация обязана:

2.3.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора, действующим законодательством РФ и национальными стандартами РФ.

2.3.2. Осуществлять оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением общего собрания, в том числе:

а) определение способа оказания услуг и выполнения работ;

б) подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

в) выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме, учитывая при этом предложения совета многоквартирного дома;

г) заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме с исполнителями этих услуг и работ, а также иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме.

2.3.3. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов по тепло-, электро-, горячему, холодному водоснабжению, водоотведению с целью обеспечения коммунальными услугами собственника и пользователя помещений в многоквартирном доме в необходимых объемах, безопасных для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу. Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.3.4. Осуществлять контроль за предоставлением коммунальных услуг и выполнением работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества.

2.3.5. Производить перерасчет объемов потребленных коммунальных ресурсов, в случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2.3.6. Вести претензионную, исковую работу при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ, обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предоставления коммунальных услуг, включая истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

2.3.7. Взаимодействовать с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.

2.3.8. Предоставлять собственникам информацию в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

2.3.9. Готовить предложения по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

- а) разрабатывать, с учетом минимального перечня, перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. В перечень услуг и работ могут быть внесены услуги и работы, не включенные в минимальный перечень;
- б) производить расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);
- в) подготавливать предложения по вопросам направленным на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;
- г) подготавливать предложения о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование (аренду) иным лицам на возмездной основе и на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме.

Не допускать использования общего имущества многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников или решений совета многоквартирного дома, при передаче совету многоквартирного дома таких полномочий собственниками помещений.

2.3.10. Если в течение текущего года, после того, как собственники утвердили перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, порученных выполнить и оказать управляющей организации на плановый год, появится необходимость в его изменении (замена одних работ (услуг) на другие, уменьшения или увеличения объема работ (услуг) и т.д.), то решение об изменении перечня работ (услуг) может быть принято большинством голосов членов совета дома без созыва общего собрания собственников помещений. Такое решение оформляется протоколом совета дома и предоставляется управляющей организации до начала выполнения измененных работ (услуг). В случае, если управляющая компания еще не заключила соответствующие договоры на выполнение работ (услуг), которые были изменены, она принимает протокол к исполнению.

2.3.11. При наличии решения общего собрания собственников помещений о выборе председателя совета многоквартирного дома, признать данного собственника помещения, указанного в протоколе общего собрания собственников, как представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

2.3.12. Предложения по перечню услуг и работ из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, периодичность их оказания и выполнения, в том числе дополнительных услуг и работ, не включенные в минимальный перечень, предоставлять председателю совета многоквартирного дома для рассмотрения, согласования и включения в повестку дня на утверждение общим собранием собственников помещений многоквартирного дома. Также вносятся предложения по текущему и капитальному ремонту (реконструкции, модернизации) общего имущества в многоквартирном доме.

2.3.13. Предложения перечня услуг и работ должны содержать наименование услуг, их периодичность и ориентировочный объем работ на плановый год.

2.3.14. В целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных предложенным перечнем услуг и работ, управляющая организация по требованию собственников помещений (председателя совета МКД) в многоквартирном доме обязана представить акт обследования технического состояния многоквартирного дома, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости - заключения экспертных организаций.

2.3.15. Размещать на информационных стендах информацию с указанием адреса и номера телефона об организациях, предоставляющих жилищные и коммунальные услуги, а также АДС.

2.3.16. Осуществлять планирование работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом его технического состояния, в объеме и в сроки, утверждённые общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.3.17. В течение действия гарантийных сроков на результаты работ по текущему ремонту общего имущества, имеющих гарантийный срок, устранять недостатки и дефекты выполненных работ. Гарантийный срок на работы, выполненные по текущему ремонту в многоквартирном доме составляет: текущий ремонт внутридомовых инженерных систем (КВС, ГВС, ЦО, канализация) - 2 года; электрооборудования - 1 год; косметический ремонт подъездов - 1 год; козырьков - 1 год; межпанельных швов - 1 год; кровли - 1 год; стальных изделий - 1 год; прочий текущий ремонт в МКД - 1 год.

2.3.18. Устранять все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению содержанием и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества при наличии вины управляющей организации.

2.3.19. На основании обращения собственника и пользователей помещений в многоквартирном доме направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещению(ям) собственника. В случае причинения управляющей организацией вреда имуществу собственника управляющая организация возмещает причиненный материальный ущерб в согласованные с собственником сроки, за

исключением обстоятельств непреодолимой силы: стихийных бедствий, пожаров, наводнений, военных действий, чрезвычайных ситуаций.

2.3.20. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранить аварии, выполнять заявки собственника и пользователя помещений в многоквартирном доме. На информационных стендах в многоквартирном доме, а также на официальном сайте в сети Интернет, указать телефоны аварийно-технических служб принимающих заявки на устранение аварий круглосуточно.

2.3.21. Организовать прием, хранение и передачу технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов.

2.3.22. Вести и хранить бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчёты, связанные с исполнением настоящего договора.

2.3.23. Осуществлять учёт, сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договора.

2.3.24. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся собственника помещения, за исключением ее предоставления лицам (органам), которым предоставлено право запрашивать данную информацию.

2.3.25. Вести приём и рассмотрение обращений, предложений и заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, а также учёт их исполнения.

2.3.26. Осуществлять целевые сборы на выполнение работ (оказание услуг) в многоквартирном доме по решению общего собрания собственников помещений через квитанцию на квартплату (платежный документ).

2.3.27. Информировать собственника и пользователя помещений в многоквартирном доме путём размещения соответствующей информации на информационных стендах в многоквартирном доме:

- о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;

- о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг в течение 1 (одних) суток с момента обнаружения недостатков.

2.3.28. В случае невыполнения работ или не предоставлении услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных настоящим договором уведомить собственника и пользователя помещений в многоквартирном доме, о причинах нарушения путём размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), либо провести корректировку размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с выполненными работами;

2.3.29. Осуществлять расчеты за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом и коммунальные услуги, в том числе:

а) начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

б) оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

Доставка собственнику и пользователю помещений в многоквартирном доме платёжного документа, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги осуществляется путем доставки в почтовый ящик Собственника по адресу указанному в договоре или путем передачи через председателя совета (члена совета дома), курьерской службы.

По заявлению собственника (нанимателя) платёжный документ может быть получен им лично либо направлен по почте с отнесением почтовых расходов на данного собственника (нанимателя).

в) осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;

2.3.30. Информировать собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги не позднее 10 (десяти) дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение путем вывешивания уведомления на доске объявлений.

2.3.31. По требованию собственника помещения производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы.

2.3.32. По требованию собственника помещения в многоквартирном доме, выдавать справки установленного образца, выписки из лицевого счёта и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

2.3.33. Принимать участие (с обязательным участием собственника или представителя собственника) в приёмке на коммерческий учёт индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учёта.

2.3.34. До начала проведения работ внутри помещения собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещением, время доступа в помещение.

2.3.35. Снимать показания общедомовых приборов учёта потребления коммунальных ресурсов в многоквартирном доме в сроки, определенные договором с ресурсоснабжающими организациями.

2.3.36. Принимать участие в общих собраниях Собственников по приглашению инициатора собрания.

2.4. Управляющая организация вправе:

2.4.1. Самостоятельно определять порядок, способ, периодичность выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг третьих лиц, имеющих соответствующие навыки или опыт, сертификаты или лицензии (допуски).

2.4.2. Проводить перерасчёт размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний приборов учёта в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. На платёжном документе для внесения платы за ЖКУ размещать рекламную информацию, а также объявления для собственников (нанимателей) помещений МКД.

2.4.4. Ограничивать или приостанавливать подачу собственнику коммунальных ресурсов по своему выбору в случае неполной оплаты собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.4.5. Ежемесячно после окончания срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги вывешивать на информационных стендах номера квартир должников, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.4.6. Представлять интересы собственников в судах Российской Федерации и органах власти в случаях, выявления нарушений правил использования общего имущества многоквартирного дома, а также по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами.

2.4.7. Осуществлять контроль над целевым использованием помещений в многоквартирном доме. Принимать в соответствии с законодательством меры в случае использования помещений не по назначению.

2.4.8. Принимать от собственника помещения плату за содержание и ремонт помещения, коммунальные и другие услуги.

2.4.9. По распоряжению собственника, отраженному в соответствующем документе, принимать плату за оказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений собственника, обеспечивать начисление и перечисление платежей за наём в соответствии с письменным указанием собственника.

2.4.10. Требовать в соответствии с пунктом 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации от собственника, в случае установления им платы нанимателю меньше, чем размер платы, установленный собственниками помещений многоквартирного дома, доплаты собственником оставшейся части в установленном порядке;

2.4.11. За дополнительную плату, установленную решением общего собрания собственников помещений, предоставлять и (или) обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений.

2.4.12. Принимать участие в общих собраниях собственников, вносить предложения для внесения в повестку дня общего собрания собственников и принятия по ним решений.

2.4.13. Заключить с Собственником соглашения о погашении задолженности за жилищно-коммунальные услуги с учетом оплаты за текущий месяц с приостановлением начисления пени на период действия Соглашения.

2.4.14. В интересах собственников помещений заключить договор страхования общего имущества многоквартирного дома.

2.4.15. На основании решения совета многоквартирного дома использовать на льготных условиях по цене установленной за аренду имущества для нужд управления и содержания многоквартирного дома нежилые помещения многоквартирного дома (общее имущество) с оплатой потребленных коммунальных услуг.

2.4.16. Привлекать третьих лиц для начисления, приема платежей Собственника (ов), перечислений за оказание услуг по настоящему Договору, а также для ведения аналитического, финансового, паспортного учета (баз данных), связанных с начислением платы (задолженности, пени) за жилищно-коммунальные и прочие услуги населению, путем заключения соответствующего договора.

2.4.17. Вскрывать помещение Собственника в аварийных ситуациях, в случае отсутствия сведений в течение суток о местонахождении в присутствии представителей правоохранительных органов, представителей Управляющей организации или подрядной организации, председателя совета многоквартирного дома (члена совета дома) или иных представителей Собственников помещений, с обязательным составлением акта вскрытия помещения.

2.4.18. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых помещений, помещений общего пользования, а также об использовании их не по назначению.

2.4.19. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕЁ ВНЕСЕНИЯ

3.1. Цена договора (комплекса услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма ежемесячных платежей за помещение и коммунальные услуги, которые обязаны оплатить потребители услуг в многоквартирном доме управляющей организации в период действия договора.

3.2. Плата за помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

3.2.1 плату за содержание 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, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

3.2.2 взнос на капитальный ремонт;

3.2.3 плату за коммунальные услуги;

3.2.4 иных платежей, установленных жилищным законодательством РФ или решением общего собрания собственников помещения в МКД.

3.3. Управляющая организация организует учёт собранных денежных средств по целевому назначению: а) содержание общего имущества многоквартирного дома; б) текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома; в) коммунальные услуги; г) возмездное пользование общим имуществом в многоквартирном доме; д) иные цели, определённые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

3.4. Плата за содержание и текущий ремонт помещения в многоквартирном доме определяется в размере, обеспечивающем управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД в соответствии с перечнем услуг и работ и ежегодно устанавливается на общем собрании собственников МКД, с учетом предложений управляющей организации (Приложение № 1 к настоящему договору). Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД может быть изменен на основании решения общего собрания собственников помещения в доме. Если собственники помещений в МКД на их общем собрании отказались установить размер платы за содержание и ремонт помещения, предложенный управляющей организацией (при наличии кворума) или не приняли решения об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения (отсутствовал кворум), такой размер устанавливается Администрацией города в силу части 4 ст. 158 Жилищного кодекса РФ на основании обращения управляющей организации.

3.5. Управляющая организация вправе ежегодно вносить свои предложения собственникам по изменению перечня, указанного в Приложении № 1 к настоящему договору, а также расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Указанные предложения после утверждения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме являются основой для определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и являются приложениями к договору управления на последующий год.

3.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным исполнительными органами государственной власти субъектов Ульяновской области, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта.

3.7. В платёжном документе, выставляемом управляющей организацией плательщикам, указываются сведения в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством.

3.8. Плательщик вносит плату за помещение и коммунальные услуги ежемесячно в сроки, установленные п.1 ст 155 ЖК РФ, на основании выставляемых ему платежных документов управляющей организации.

3.9. Собственники помещений не позднее, чем до окончания срока действия утвержденного размера платы обязаны принять на общем собрании собственников решение об определении размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на последующий год. Размер платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме (в том числе по управлению многоквартирным домом) на последующий год не может быть ниже размера платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме установленного (утвержденного) общим собранием собственников помещений (действующим) в текущем году. Размер платы и перечень работ по текущему ремонту определяется в зависимости от состояния общего имущества в многоквартирном доме и необходимости проведения работ с учетом предложений Управляющей организации, основанных на актах осмотров общего имущества по расценкам действующим на момент внесения предложений.

3.10. Неиспользование помещения не является основанием для невнесения платы за оказанные жилищно-коммунальные услуги.

3.11. Плательщик вправе осуществить предоплату за жилищные и иные услуги с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

3.12. Оплата коммунальных ресурсов производится в соответствии с показаниями индивидуальных прибора учета и ОДПУ.

3.13. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счёт собственника на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в соответствии с разделом IX Жилищного кодекса РФ.

3.14. Непредвиденные работы, в выполнении которых появилась необходимость в течение срока действия договора управления многоквартирным домом оплачиваются собственниками помещений по факту выполнения и могут быть оплачены из средств, указанных в решении совета многоквартирного дома, оформленным протоколом.

3.15. Льготы по оплате услуг предоставляются в соответствии с законодательством РФ, а также в соответствии с заключёнными с третьими лицами договорами.

4. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ МНОГООКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

4.1. Контроль за выполнением управляющей организацией её обязательств по настоящему договору осуществляется собственником, либо его представителем (председателем и членами совета многоквартирного дома), ревизионной комиссией, созданной из числа собственников, выбранными на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме путём:

- получения от управляющей организации информации о перечнях, объёмах, качестве и периодичности оказанных услуг (или) выполненных работ;
- проверки объёмов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путём проведения соответствующей экспертизы за счет заинтересованной стороны);
- оформления приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, где в роли "Заказчика" являются собственники или представитель собственников (председатель совета многоквартирного дома) с одной стороны, и управляющая организация, как "Исполнитель", с другой стороны.
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями раздела 5 настоящего договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений;
- обращения в органы, осуществляющие государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного Кодекса РФ для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно законодательству.

4.2. Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения работ исполнителем должен быть установлен составленным в письменной форме актом, который подписан собственником и управляющей организацией, либо протоколом государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу решением суда.

4.3. Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества считаются выполненными (оказанными) надлежащего качества при отсутствии письменных жалоб со стороны собственников в течение 5 дней с момента выполнения работ (оказания услуг). При этом в части периодически выполняемых работ и услуг по содержанию общего имущества необходимость в составлении актов отсутствует.

4.4. Предоставлять по запросу собственников и (или) председателя совета многоквартирного дома необходимую информацию в соответствии со стандартом раскрытия информации, утверждённым Правительством РФ.

4.5. Управляющая организация обязана ежегодно предоставлять председателю совета многоквартирного дома отчёт о выполнении договора управления за истекший год для рассмотрения и утверждения советом многоквартирного дома, включая:

- а) размер полученных в течение отчетного года управляющей организацией от собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме средств в качестве платы за жилые помещения и коммунальные услуги, а так же вырученных средств за аренду мест общего пользования многоквартирного дома и других коммерческих операций с общедомовым имуществом многоквартирного дома;
- б) соответствие фактических объемов и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанных в Приложениях № 1 к настоящему договору;
- в) сведения о выполнении плана работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и о причинах отклонения от плана;
- г) сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме за отчетный год;
- д) сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества коммунальных услуг и (или) за превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании за отчетный год;
- е) список номеров квартир должников, несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое помещение и коммунальные услуги, и размеры сумм, не выплаченных ими на день представления собственнику отчета о выполнении договора, меры, принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер;
- ж) количество обращений и принятые меры по устранению недостатков.

4.6. Отчет размещается на информационных стендах каждого подъезда дома и на официальном сайте в сети Интернет, установленные законом сроки.

4.7. Контроль за поставкой коммунальных ресурсов надлежащего качества на границах эксплуатационной ответственности производится управляющей организацией в соответствии с договорами с ресурсоснабжающими организациями на коммунальные услуги.

5. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

5.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и (или) пользующихся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, а также по требованию управляющей организации либо собственника составляется акт нарушения условий договора или нанесения ущерба. Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению. В случае письменного признания управляющей организацией или собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться.

5.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трёх человек, включая представителей управляющей организации, собственника, а при его отсутствии лиц, пользующихся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей), председателя или члена совета дома и других лиц.

5.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков - факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего договора или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и (или) лиц, пользующихся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате её действий или бездействия в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Если ущерб причинен собственнику помещения в результате засора канализации, который образовался по вине собственников помещений или третьих лиц, сбросивших в канализацию предмет, изначально предназначенный для мусоропровода (тряпки, твердые пищевые отходы, пластиковые бутылки, памперсы, строительные отходы и др.) управляющая организация ответственности не несет.

6.3. Управляющая организация несет ответственность по обязательствам третьих лиц, с которыми она заключила договор подряда в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Собственник несет полную ответственность за сохранность и работоспособность всех коммунальных сетей, приборов коммунального хозяйства, расположенных в жилом помещении и принадлежащих ему на праве собственности, в пределах границ эксплуатационной ответственности.

6.5. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

6.6. В случае не достижения соглашения по урегулированию разногласий по перечню ремонтных работ, ориентировочному объему и сметной стоимости, а также размера платы за работы по текущему ремонту общего имущества МКД, управ -

ляющая организация освобождается от выполнения данных видов работ, до принятия решения собственниками помещений на общем собрании. При этом собственники помещений осознают, что возникшие в данный период неблагоприятные для них последствия и материальный ущерб не подлежат возмещению со стороны управляющей организации из-за невыполнения работ, по которым управляющая организация была освобождена от выполнения, а также перерасчет не производится.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации иными действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации, нормативными и правовыми актами органов государственной власти и органов местного самоуправления г. Ульяновска и Ульяновской области.

7.2. Все споры, возникшие из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путём письменных переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

7.3. Зона ответственности управляющей организации – только общее имущество в МКД. Приборы отопления (радиаторы, регистры, конвектора), и иное оборудование, которое предназначено для обслуживания только одного жилого (нежилого) помещения и расположено внутри жилого (нежилого) помещения, не входит в состав общего имущества многоквартирного дома. Ответственность по его надлежащему содержанию возлагается на собственника данного помещения.

7.4. Собственник дает согласие на обработку своих персональных данных и персональных данных членов своей семьи, зарегистрированных в жилом помещении (собственности), а именно: Ф.И.О., дата и место рождения, адреса регистрации, даты снятия и постановки на регистрационный учет, паспортные данные, реквизиты документов, подтверждающих право пользоваться жилым помещением и мерами социальной поддержки, с правом их передачи, в том числе, и организациям, осуществляющим начисления и прием платежей с использованием программно-аппаратных комплексов и автоматизированной системы сбора и обработки платежей.

7.5. Собственник помещения может поручить организацию проведения очередного (внеочередного) общего собрания собственников помещений Управляющей организации, если члены совета многоквартирного дома не вышли с инициативой проведения общего собрания собственников помещений. Расходы на организацию и проведение очередного (внеочередного) общего собрания собственников помещений несет - инициатор его созыва, за исключением проведенных по предложению Управляющей организацией. В случае, если в многоквартирном доме отсутствует (не избран) председатель совета многоквартирного дома, то инициативные собственники помещений могут избрать комиссию из числа собственников помещений в многоквартирном доме, которые рассмотрят предложения управляющей организации и совместно с Управляющей организацией организуют проведение внеочередного общего собрания собственников помещений.

7.6. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания Собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников или председателя совета МКД предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего уведомления (объявления) на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома и вручения председателю совета МКД.

7.7. Информационные уведомления (объявления) собственникам помещений в многоквартирном доме, предусмотренные настоящим Договором, могут размещаться в общедоступных местах (информационные стенды, расположенные в подъездах многоквартирного дома, на Интернет-сайте Управляющей организации, на информационных стендах в Управляющей организации). Собственники помещений считаются надлежащим образом оповещенными, в случае размещения уведомлений (объявлений) в указанных в данном пункте местах.

7.8. В случае необходимости проведения не предусмотренных в настоящем договоре перечне работ по текущему ремонту, невыполнение которых может повлечь или повлечет причинение вреда жизни, здоровью и имуществу собственника, к невозможности обеспечения безопасности людей и сохранности жилого дома, а также ухудшение качества и перебои в предоставлении коммунальных услуг, Управляющая организация доводит информацию о необходимости проведения данных работ до сведения Собственника. Информация считается доведенной до сведения Собственника, если она размещена на информационных стендах в подъездах многоквартирного жилого дома, по месту нахождения Управляющей организации, или направлена в письменном виде и получена председателем Совета дома (членам совета дома).

7.9. Управляющая организация имеет право производить начисления в едином платежном документе на оплату жилищно-коммунальных услуг Собственникам помещений отдельной строкой за выполнение непредвиденных (необходимых, аварийных) работ, не предусмотренных в перечне работ и стоимости по настоящему Договору, невыполнение которых может повлечь или повлечет причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников и пользователей, к невозможности обеспечения безопасности людей и сохранности жилого дома (общего имущества многоквартирного дома), а также ухудшение качества и перебои в предоставлении коммунальных услуг, предварительно уведомив об этом совет многоквартирного дома, если информация о затратах была размещена на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

Для устранения аварийных ситуаций, Управляющая организация может воспользоваться финансовыми средствами кредитных и иных организаций с согласованием порядка и условий такого финансирования с советом многоквартирного дома.

7.10. В случае необходимости выполнения ремонтных работ на основаниях указанных в п.п. 7.8., 7.9. настоящего Договора, обусловленных необходимостью обеспечения, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2009 № 384-ФЗ, безопасности людей (собственников, нанимателей) и сохранности жилого дома, собственники помещений многоквартирного дома оплачивают стоимость таких ремонтных работ в следующем порядке:

- Управляющая организация по результатам осмотров технического состояния общего имущества многоквартирного дома, оформленного соответствующим актом, подписанным представителями Управляющей организации и представителями органов исполнительной власти, государственной власти субъектов РФ, уполномоченными осуществлять контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, уведомляет Собственников помещений об объемах необходимых к выполнению ремонтных работ, об их стоимости и порядке оплаты таких работ. Уведомление Собственников помещений осуществляется посредством размещения информации на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома, по месту размещения администрации Управляющей организации, а также путем письменного извещения председателя совета дома;

- объем и стоимость ремонтных работ указываются в сметной или проектно-сметной документации, которая письменно направляется председателю совета дома для созыва общего собрания собственников помещений (совета дома), в целях доведения до сведения данной информации до собственников помещений многоквартирного дома;

- оплата работ указанных в настоящем пункте осуществляется путем начисления платы в едином платежном документе, для чего в него вводится дополнительная строка. Размер платы рассчитывается исходя из стоимости работ на 1 кв.м. площади помещения принадлежащего Собственнику. Срок оплаты таких работ устанавливается Собственниками помещений на их общем собрании с учетом предложений Управляющей организации, но не более одного года.

- случае отказа Собственников помещения от оплаты ремонтных работ, установленных п.п. 7.8., 7.9. настоящего Договора, Управляющая организация назначает независимую экспертизу, на предмет определения возможности/невозможности дальнейшей безопасной эксплуатации жилого дома и по результатам такой экспертизы уведомляет Собственников помещений, о следующем:

- экспертизой установлена невозможность дальнейшей безопасной для людей и сохранности жилого дома эксплуатации строительных конструкций. В этом случае Управляющая организация осуществляет выполнение необходимых ремонтных работ, в объеме установленной сметной или проектно-сметной документацией, согласованной с уполномоченным органом осуществит начисление платы за выполненные работы, проведение экспертизы, а в случае привлечения для этих целей Управляющей организацией финансовые средства кредитной организации, то также проценты по ставке кредитования под которые были предоставлены финансовые средства, в едином платежном документе на оплату ЖКУ, путем введения дополнительной строки на срок установленный Управляющей организацией самостоятельно, исходя из принципа разумности и минимальной ежемесячной финансовой нагрузки на Собственника помещения;

-экспертизой установлена возможность дальнейшей безопасной для людей и сохранности жилого дома эксплуатации строительных конструкций. В этом случае ремонтные работы проводятся только после принятия соответствующего решения Собственниками помещений.

7.11. В случае, если собственники помещений на общем собрании не приняли решение по выполнению тех или иных работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома или проголосовали против проведения текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, но в последующем обратились в суд общей юрисдикции с иском о необходимости проведения текущего ремонта, управляющая организация на основании судебного акта составляет смету видов работ отраженных в судебном акте и их стоимость выставляет Собственникам (нанимателям) к оплате.

7.12. Объем аварийно-восстановительных (ремонтных) работ и их стоимость не подлежат дополнительному согласованию с собственниками помещений.

7.13. Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме составляются в двух экземплярах хранятся: один экземпляр – у председателя совета многоквартирного дома или инициатора общего собрания собственников; второй экземпляр – у Управляющей организации по месту фактического нахождения.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии настоящим договором, несёт ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у управляющей организации необходимых денежных средств.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (двух) месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причём ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. 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.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор заключен на 3 года и вступает в силу с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений об утверждении условий договора управления МКД.

9.2. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению деятельности с даты начала управления многоквартирным домом, а к предоставлению коммунальных услуг - с начала поставки каждого вида коммунальных ресурсов, определяемой в договорах о приобретении коммунальных ресурсов, заключенных Управляющей организацией с каждой из ресурсоснабжающих организаций, но не ранее даты управления многоквартирным домом.

9.3. Настоящий Договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены ранее, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

9.4. Любые изменения и дополнения к договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме.

9.5. Ненадлежащее исполнение управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору является основанием для расторжения настоящего договора в одностороннем порядке.

9.6. Договор может быть изменён или расторгнут по письменному соглашению сторон, либо по требованию одной из сторон при существенном нарушении договора другой стороной.

9.7. Требование об изменении или о расторжении договора может быть направлено заинтересованной стороной в суд только после получения отказа другой стороны, либо отсутствия ответа в 30-дневный срок.

9.8. В случае расторжения договора управляющая организация обязана в течение 30 (тридцати) календарных дней после расторжения перевести все накопления по многоквартирному дому на счёт вновь избранной собственниками помещений управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, а собственники обязаны возместить фактические расходы, понесенные Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору, понесенные до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов.

9.10. Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы, в том числе журналы регистрации заявок и обращений граждан, отчеты и т.д., по акту в соответствии с Перечнем технической документации на многоквартирный дом (реестром), вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

9.11. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора. Управляющая организация обязана выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику.

9.12. Договор составлен на 11 страницах и содержит 3 приложения, являющиеся неотъемлемой частью договора:

1. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
2. Состав общего имущества в многоквартирном доме;
3. Границы эксплуатационной ответственности.

10. ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник

Управляющая организация

_____ /

ООО «Симбирская управляющая компания»

432072, г. Ульяновск

пр. Ульяновский, д. 28

ОГРН 1087328003454

ИНН/КПП 7328052961/732801001

р/с 40702810269170004175 /

в Заволжском отделении № 8588 г. Ульяновска

БИК 047308602,

к/с 301018100000000000602

Директор: _____ *[Подпись]* А.В.Захаров

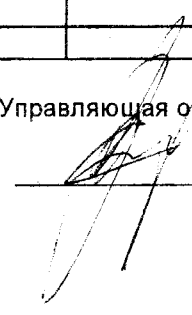
Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

| № п/п | Наименование работ (услуг) | Периодичность выполнения работ (услуг) |
|--|---|---|
| <p>1.</p> <p>1.1.</p> <p>1.2.</p> | <p>Уборка придомовой территории</p> <p><i>Теплый период</i></p> <p>подметание придомовой территории</p> <p>уборка газонов</p> <p>уборка детских и спортивных площадок</p> <p>покос травы</p> <p>уборка отмосток</p> <p>уборка приямков</p> <p>заполнение песочницы песком</p> <p>мелкий ремонт детских площадок, элементов благоустройства, без замены</p> <p>очистка урн от мусора</p> <p>обрезка крон кустарников</p> <p>вырезка сухих ветвей и поросли деревьев</p> <p>поливка территории, газонов</p> <p>погрузка мусора для транспортировки</p> <p>подметание приподъездных ступеней и площадок</p> <p>протирка указателей, очистка от объявлений</p> <p><i>Зимний период</i></p> <p>подметание, сдвигка снега до 2-х см без предварительной обработки</p> <p>уборка отмосток</p> <p>уборка газонов (территорий без покрытий)</p> <p>подметание территории с усовершенствованными покрытиями в дни без снегопада</p> <p>посыпка наледи песком или смесью с предварительной подготовкой смеси</p> <p>очистка территории от наледи</p> <p>механизированная уборка машинами</p> <p>очистка приподъездных ступеней и маршей от наледи вручную</p> | <p>5 раз в неделю</p> <p>3 раза в неделю</p> <p>2 раза в неделю</p> <p>4 раза в сезон</p> <p>1 раз в неделю</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>5 раз в неделю</p> <p>1 раз в год</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>5 раз в неделю</p> <p>2 раза в месяц</p> <p>по мере необходимости</p> <p>2 раза в месяц</p> <p>по мере необходимости</p> <p>5 раз в неделю</p> <p>по мере необходимости</p> <p>2 раза в неделю</p> <p>не позднее 4 часов после снегопада</p> <p>2 раза в неделю</p> |
| <p>2.</p> | <p>Обслуживание мусоропроводов, мусорокамер</p> <p>профилактический осмотр мусоропроводов</p> <p>удаление мусора из мусороприемных камер</p> <p>устранение засоров</p> <p>дезинфекция мусоросборников, м/приемных камер</p> <p>уборка мусороприемных камер, влажное подметание</p> | <p>2 раза в год</p> <p>по графику</p> <p>по мере необходимости</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>2 раза в год</p> |
| <p>3.</p> | <p>Обслуживание систем центрального отопления, водоснабжения и водоотведения</p> <p>промыть и опрессовать системы теплоснабжения</p> <p>осмотр разводящих трубопроводов</p> <p>ревизия запорной арматуры, спускников, воздушных кранов</p> <p>осмотр контрольно-измерительных приборов</p> <p>регулировка системы отопления, ликвидация воздушных пробок</p> <p>замена и подмотка муфт, контрогаек</p> <p>текущий осмотр трубопроводов и арматуры систем отопления, водоснабжения и водоотведения в чердачных и подвальных помещениях (проверка исправности запорной арматуры, проверка состояния креплений канализационных труб, целостности раструбов)</p> <p>набивка сальников на стояках внутренних водотоков</p> <p>устранение утечек в системе водоснабжения</p> <p>подчеканка раструбов канализационных труб</p> <p>устранение протечек, засоров в канализации общего пользования</p> | <p>1 раз в год</p> <p>2 раза в год</p> <p>2 раза в год</p> <p>1 раз в неделю</p> <p>в отопительный период по необходимости</p> <p>1 раз в неделю</p> <p>по необходимости</p> <p>по заявкам</p> <p>по необходимости</p> <p>по заявкам</p> |

| | | |
|-----|---|---|
| 4. | Обслуживание системы электроснабжения осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования ППР электрощитовых мелкий ремонт электропроводки, изоляции в местах общего пользования смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей в местах общего пользования (с заменой электропроводки до 1 м) смена перегоревших электролампочек в технических подпольях и чердаках, лестничных клетках предоставление ответственным лицам в подъездах электролампочек для освещения лестничных клеток снятие показаний общедомовых приборов учета | 2 раза в год по графику по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости 1 раз в месяц |
| 5. | Строительные мероприятия удаление с крыши снега, наледи, мусора очистка от мусора чердачного (при наличии) и подвального помещений мелкий ремонт оконных и дверных заполнений (с заменой разбитых стекол до 1 м ²) установка и снятие доводчиков, пружин на входных дверях технический осмотр конструктивных элементов дома Обслуживание вентиляционных каналов | по необходимости 1 раз в год по необходимости 2 раза в год 2 раза в год по заявкам |
| 6. | Уборка лестничных клеток влажное подметание лестничных площадок, маршей и тамбура мытьё пола лифтовых кабин мытьё лестничных площадок и маршей и плитусов влажная протирка перил, почтовых ящиков, подоконников, отопительных приборов влажная протирка стен, дверей, окон, обметание паутины влажная протирка стен, дверей кабины лифта протирка загрузочных клапанов и ствола мусоропроводов | 5 раз в неделю 5 раз в неделю 1 раз в месяц 1 раз в месяц 1 раз в год 1 раз в месяц 1 раз в месяц |
| 7. | Дератизация и дезинсекция мест общего пользования | 2 раза в год и по заявкам |
| 8. | Аварийно-диспетчерское обслуживание | по заявкам |
| 9. | Обслуживание лифтового хозяйства | постоянно |
| 10. | Техническое освидетельствование лифтов | 1 раз в год |
| 11. | Техническое обслуживание и наладка общедомовых узлов учета ТЭ и ГВС | постоянно |
| 12. | Техническое обслуживание противопожарной сигнализации | постоянно |
| 13. | Механизированный сбор и вывоз твердых бытовых отходов | по графику |
| 14. | Сбор и вывоз крупногабаритного мусора (КГМ) | 2 раза в месяц |
| 15. | Механизированная уборка придомовой территории | по необходимости |
| 16. | Услуги паспортного стола ведение регистрационного учета граждан | постоянно |
| | выдача справок ф.№8, лицевого счета, выписки из лицевого счета | постоянно |
| 17. | Услуги по начислению и сбору платежей Банковское обслуживание (расчетно-кассовое обслуживание и ведение счета) | постоянно |
| 18. | Текущий ремонт общего имущества | по плану |
| 20. | Управление многоквартирным домом | постоянно |

Собственник

Управляющая организация



А.В. Захаров

Приложение №2 к договору управления многоквартирным домом № _____ от " _____ " _____ 201 ____ г.
Утверждено общим собранием собственников многоквартирного дома от " _____ " _____ 201 ____ г.

**Состав
общего имущества в многоквартирном доме:**

Общее имущество собственника помещения определяется статьей 36 Жилищного кодекса РФ, а так же техническим паспортом на многоквартирный дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

В соответствии со ст. 36 ЖК РФ Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

- 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- 4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Собственник (и)

Управляющая организация



Захаров А.В.

Приложение №3 к договору управления многоквартирным домом № _____ от
" _____ " _____ 201 _____ г.
Утверждено общим собранием собственников многоквартирного дома от " _____ " _____ 201 _____ г.

**Границы эксплуатационной ответственности по инженерным сетям между собственником помещения
и управляющей организацией**

1. **Горячее, холодное водоснабжение**- стояк до вентиля на отпайке от стояка системы горячего или холодного водоснабжения.
2. **Канализация**- тройник в квартире на стояке канализации
3. **Система отопления**-верхняя и нижняя пробки на входе теплоносителя в радиаторы системы центрального отопления.
4. **Электроснабжение**- контактное соединение питающего фазного и нулевого проводника на клеммной колодке индивидуального прибора учета; в отсутствии индивидуального прибора учета плоскость между питающим проводником на автоматическом выключателе.

Собственник (и)

Управляющая организация



Захаров А.В.

