

Общество с ограниченной ответственностью "Домовой" (сокращенное наименование - ООО «Домовой»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Мушарапова Ильдуса Ильгизяровича, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "СЗ "СМУ-173" (сокращенное наименование ООО "СЗ "СМУ-173") именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Оганисяна Артура Славовича, действующей на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик в порядке ст. 161 и 162 ЖК РФ поручает управление многоквартирным жилым домом расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Карла Маркса д. 55 (далее МКД) со 9428,7 кв.м., общей площадью всех помещений 8218,4 кв.м., общей площадью нежилых помещений 2167,3 кв.м., общей площадью жилых помещений 6051,1 кв.м., кадастровый номер земельного участка: 73:24:041511:70, а Управляющая организация в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в данном МКД, предоставлять коммунальные услуги гражданам и юридическим лицам, с которыми у Застройщика заключены договоры долевого участия в строительстве (далее - Дольщики), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Местом исполнения настоящего договора является: место нахождения МКД, адрес которого указан в п.1.1 настоящего договора.

1.3. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома отражены в разделе 5 настоящего Договора. Передача общего имущества многоквартирного дома в управление Управляющей организации не влечет за собой перехода к ней права собственности на данное имущество.

1.4. Управляющая организация на основании настоящего договора выступает от имени, по поручению, за счет и в интересах Застройщика помещений в договорные отношения:

а) с ресурсоснабжающими организациями при заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов с целью обеспечения предоставления Застройщику коммунальных услуг (ХВС, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) надлежащего качества.

Настоящий пункт договора, равно как и иные пункты договора, касающиеся предоставления коммунальных услуг Управляющей организацией, утрачивают силу, в случае если нормами действующего жилищного законодательства будет предусмотрен прямой договор на поставку соответствующего коммунального ресурса, заключаемый между Застройщиком и соответствующей Ресурсоснабжающей организацией. Договор на поставку соответствующего коммунального ресурса с целью обеспечения предоставления соответствующих коммунальных услуг, заключенного между Управляющей организацией и Ресурсоснабжающей организацией подлежит расторжению. Застройщик от собственного имени заключают договор ресурсоснабжения с соответствующей ресурсоснабжающей организацией в целях обеспечения соответствующими коммунальными услугами. В данном случае начисление (перерасчет) стоимости потребленного объема коммунальной услуги осуществляет РСО, платежный документ на оплату выставляет РСО и оплата за коммунальные услуги производится в соответствующую РСО;

б) с ресурсоснабжающими организациями при заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов (холодной воды, электрической энергии, газа, отведение сточных вод,) потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме;

в) с подрядными организациями, в целях получения Застройщиком качественных жилищных услуг в рамках настоящего договора;

г) со специализированными организациями (платежными агентами: операторами по приему платежей, платежными субагентами) на оказание услуг по начислению (перерасчету), приему (сбору) платы за содержание жилого помещения, дополнительные и коммунальные услуги и перечислению денежных средств на специальный банковский счет Управляющей организации (Ресурсоснабжающей организации), по подготовке и оформлению документов для регистрации граждан;

д) со специализированной организацией (энергосервисной организацией) оказывающей услуги по реализации Федерального закона №261-ФЗ от 23.11.2009 года «Об энергосбережении и энергетической эффективности»;

е) с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом МКД на возмездной основе.

1.5. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для Застройщика так и для жилых (нежилых) помещений в МКД и для иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме.

1.6. Настоящий договор является смешанным договором.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. приступить к выполнению своих обязательств, оговоренных в тексте настоящего договора, в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим жилищным законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов;

2.1.2. обеспечить своими силами и/или силами третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций, на основании договоров:

а) оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, согласно условиям настоящего договора и при наличии соответствующего оборудования (сети, системы);

б) оказания услуг и выполнение работ по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, стандартам управления многоквартирным домом;

в) выполнение работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организацией (при наличии решений общего собрания собственников помещений и принятым на этом собрании размером платы) :

- о проведении текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме,

- об определении источника финансирования,

- об утверждении размера платы,

- об утверждении перечня и объема работ по текущему ремонту, в том числе ориентировочные сметы расходов

- об определении сроков выполнения работ по текущему ремонту.

г) по обеспечению предоставления коммунальных услуг (при наличии соответствующего оборудования (сети, системы));

Застройщик заключают договоры на поставку коммунальных ресурсов, в том числе договор по обращению с твердыми коммунальными отходами, с соответствующей ресурсоснабжающей организацией (региональном оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами) в соответствии с нормами действующего законодательства.

д) выполнения работ (мероприятий) по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, в том числе проведение

энергоаудита многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организацией (при наличии решений общего собрания собственников помещений и принятым на этом собрании размером платы);

2.1.3. в целях надлежащего выполнения обязательств по настоящему договору:

- контролировать своевременное и качественное выполнение работ и оказание услуг подрядными организациями;
- контролировать своевременную поставку коммунального ресурса, надлежащего качества и в достаточном объеме, со стороны ресурсоснабжающих организаций;

- созывать общее собрание собственников для утверждения нового перечня работ (услуг) отличного от перечня, отраженного в разделе 6 настоящего договора. Под изменением Перечня работ (услуг) в период действия Договора понимается изменение состава общего имущества, видов, объемов, сроков и периодичности (графиков) выполнения, оказания работ (услуг), включенных в Перечень работ (услуг), отраженный в разделе 6 настоящего договора;

- заключать договоры на пользование общим имуществом многоквартирного дома с третьими лицами на основании решения общего собрания собственников помещений МКД, оговорив в протоколах общего собрания порядок передачи средств на имущество в пользование третьим лицам, размер платежа, условия последующего направления полученных денежных средств на содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного дома. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов, направляются на оплату услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников;

- заключать договоры со специализированными организациями (платежными агентами: операторами по приему платежей, платежными субагентами) на оказание услуг по начислению, перерасчету и приему (сбору) платы за содержание и ремонт общего имущества, дополнительные и коммунальные услуги, перечислению собранных денежных средств и по подготовке документов для регистрации граждан;

- проводить энергоаудит МКД, заключать энергосервисный договор (контракт) со специализированными организациями, при утверждении общим собранием Собственников помещений размера финансирования с учетом предложений Управляющей организации;

- надлежащим образом исполнять иные свои обязательства в рамках настоящего договора;

2.1.4. информировать Застройщика о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством, ниже предусмотренного настоящим договором.

В случаях аварийных ситуаций в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома, информировать Застройщика о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг.

Соответствующая информация размещается в местах, определенных для размещения объявлений: доска для объявлений либо информационный стенд в подъезде, на дверях входных групп, в сроки, оговоренные действующим законодательством РФ.

2.1.5 организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого на обслуживание общего имущества на основании заявок Застройщика по телефонам:

диспетчерская служба +7(8422) 58-47-48;

аварийная служба +7(8422) 58-47-48.

2.1.6 осуществлять прием, рассмотрение заявлений, жалоб, предложений и обращений Застройщика и направлять им ответы на них, а также вести их учет и принимать соответствующие меры необходимые для устранения указанных в них недостатков (проблем) в установленные для этого сроки действующим законодательством;

2.1.7. в течение трех рабочих дней направлять своего представителя, на основании заявки Застройщика для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Застройщика в многоквартирном доме или помещению (имуществу) Застройщика с указанием причин;

2.1.8. проводить, в заранее согласованное с Застройщиком время проверки:

- технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, в т.ч. инженерно-технического оборудования, расположенного в жилых и нежилых помещениях для последующего выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий;

- технического состояния и работы индивидуальных приборов учета и сохранности на них пломб, в том числе антимагнитных, установленных в помещениях и вне помещений;

- достоверности предоставленных Застройщиком сведений о показаниях индивидуальных приборов учета.

В случае непредставления Застройщиком доступа в помещение в согласованные дату и время, Управляющая организация составляет акт об отказе в доступе в помещение в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

В случае непредставления Застройщиком сведений о показаниях индивидуальных приборов учета за месяц в срок до 26 числа текущего месяца Управляющая организация применяет информацию и производит расчет размера платы за соответствующие коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;

2.1.9 предупреждать и/или выдавать предписания Застройщику о необходимости устранить нарушения, связанные с использованием Застройщиком мест общего пользования не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов иных собственников (нанимателей).

2.1.10. в случае изменения состава общего имущества многоквартирного дома на основании решений собственников помещений, принятых на общем собрании, и/или необходимости проведения работ для восстановления работоспособности конструктивных элементов и инженерных систем (оборудования) многоквартирного дома сформировать перечень работ и услуг по содержанию и по

текущему ремонту общедомового имущества и представлять его на утверждение общему собранию Собственников;

2.1.11. организовать предоставление Застройщику не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, платежного документа для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

При наличии прямых договоров ресурсоснабжения (по обращению с твердыми коммунальными отходами), заключенных между Застройщиком и с соответствующей ресурсоснабжающей организацией (региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами), платежные документы для оплаты коммунальных услуг предоставляет соответствующая ресурсоснабжающая организация (региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами) и оплата, при наличии прямых договоров, осуществляется непосредственно ресурсоснабжающей организацией (региональному оператору по

обращению с твердыми коммунальными отходами);

2.1.12. осуществлять контроль за работой общедомовых приборов учета (водомеров, электросчетчиков, теплосчетчиков и т.д.) и ежемесячно осуществлять снятие показаний общедомовых приборов учета в период с 20 по 25 числа текущего месяца с последующей передачей показаний в ресурсоснабжающую организацию.

2.1.13. хранить проектную, техническую и исполнительскую документацию на МКД, переданную Застройщиком, по месту нахождения Управляющей организации.

2.2. Управляющая организация имеет право:

- 2.2.1. самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для исполнения своих обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
 - 2.2.2. предъявлять требования к Застройщику по своевременному внесению платы за коммунальные услуги, и работы по управлению многоквартирного дома, по содержанию общего имущества, по текущему ремонту (при наличии протокола общего собрания собственников об утверждении текущего ремонта), дополнительные услуги и платежа для создания резервов на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ), утвержденного на общем собрании собственников помещений, а в случае их неоплаты (неполной оплаты):
 - предоставить рассрочку по оплате задолженности за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги, путем заключения соглашения;
 - обратиться в суд с соответствующим иском заявлением, с последующим направлением исполнительного листа для принудительного исполнения;
 - 2.2.3. Оказывать дополнительные платные услуги Застройщику по заявкам и за дополнительную плату. Стоимость дополнительных платных услуг указывается в перечне дополнительных услуг, утвержденных руководителем УО. Ознакомиться с перечнем Застройщик может на сайте или в офисе УО.
 - 2.2.4. ограничивать или приостанавливать в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг Застройщику в многоквартирном доме, предоставление Застройщику коммунальной услуги при наличии задолженности у Застройщика по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги. Возобновление предоставления Застройщику коммунальной услуги, в отношении которой было введено ограничение или приостановление, происходит после погашения задолженности, либо заключения сторонами соглашения о предоставлении рассрочки по оплате задолженности. Расходы по ограничению и возобновлению предоставления коммунальной услуги производятся за счет Застройщика;
 - 2.2.5. заключить с третьим лицом (РСО, подрядным организациям, УО в управлении которой перешел МКД) договор уступки права требования (договора цессии), по которому передать частично или полностью сумму задолженности Застройщика за жилищные, коммунальные и дополнительные услуги, возникшие в рамках настоящего договора.
 - 2.2.6. на платёжном документе располагать информацию для Застройщика;
 - 2.2.7. вводить в эксплуатацию индивидуальные, общие (квартирные, комнатные) приборы учета, а также устанавливать на индивидуальные, общие (квартирные, комнатные) приборы учета коммунальных услуг индикаторные (антивандалные, антимагнитные, электронные) пломбы (устройства), фиксирующие использование устройств, искажающих значения измерений, а так же факта несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, в том числе с помощью указанных видов пломб (устройств), Управляющая организация совершает действия, предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг.
 - 2.2.8. при необходимости безвозмездно пользоваться общим имуществом многоквартирного дома для достижения целей настоящего договора для размещения рабочего персонала, складских помещений для размещения необходимых материалов и документации для нужд данного многоквартирного дома и по согласованию с Советом МКД, при соблюдении соответствующих необходимых мер безопасности;
 - 2.2.9. выставять (начислять) Застройщику в платежных документах к оплате задолженность за работы (услуги), выполненные предыдущей управляющей организацией в период действия договора на управление многоквартирным домом, но в полном объеме не оплаченных со стороны собственников (нанимателей) в разделе платежного документа «прочие услуги»;
 - 2.2.10. информировать надзорные и контролирурующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению, а также требовать от Застройщика устранения самовольного переустройства и/или самовольной перепланировки жилого/нежилого помещения (внутренних инженерных систем в помещении) и/или мест общего пользования, в том числе путем обращения в суд с соответствующими исками;
- 2.3. В течение срока действия настоящего договора Управляющая организация вправе:
- по своей инициативе созывать и проводить общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме по рассмотрению вопросов, отнесенных ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников;
 - принимать участие в годовом и во внеочередном общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимых в формах, отраженных в ст. 44.1 ЖК РФ.
- 2.4. Управляющая организация ежегодно в период января по апрель (включительно) текущего года формирует отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом за предыдущий год (далее годовой отчет), в рамках начисленных денежных средств и выполненных работ, и размещает годовой отчет на сайте <http://uldodomovoy.ru/>

2.5. Застройщик имеет право:

- 2.5.1. принимать участие в приеме выполненных работ (оказанных услуг), в соответствии с разделом 4 настоящего договора и предъявлять претензии по качеству выполненных работ (оказанных услуг, в том числе коммунальных), требовать составление акта, устранение некачественно выполненных работ (оказанных услуг, в том числе коммунальных);
- 2.5.2. получать информацию о размере платы за жилищно-коммунальные, дополнительные услуги и размера платежа по резервам на ремонт общего имущества (резерву на выполнение непредвиденных неотложных работ), в соответствии условиями настоящего договора;
- 2.5.3. проводить реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку жилых (нежилых) помещений только с соблюдением требований действующего законодательства.
- 2.5.4. получать информацию по услугам содержания жилого дома в части стоимости, условий и периодичности их оказания.
- 2.5.5. и иные права, оговоренные нормами действующего законодательства.

2.6. Застройщик обязан:

- 2.6.1. ежемесячно не позднее 25 числа месяца следующего за расчетным месяцем, полностью вносить плату за ЖКУ, дополнительные услуги и платежи для создания резервов на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ), 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;
- 2.6.2. соблюдать правила: пользования жилыми/нежилыми помещениями, содержания МКД, бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства, зеленым насаждениям, а также:
 - использовать помещение в соответствии с его назначением;
 - бережно относиться к расположенному в помещении: санитарно-техническому оборудованию, внутридомовым инженерным

системам, обеспечивать их сохранность; соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установку самодельных предохранительных электрических устройств, загромождение и загрязнение своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности, подчиняться требованиям проверяющих органов.

При обнаружении неисправностей, пожара и аварий на внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах немедленно сообщать о них письменно, по электронной почте или устно по телефону в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места.

2.6.3. не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, утечек через водоразборную арматуру;

2.6.4. немедленно сообщать в Управляющую организацию или аварийную службу, обо всех неисправностях системы водопровода и канализации, газа расположенных в помещении;

2.6.5. обеспечить предоставление доступа в принадлежащее ему жилое/нежилое помещение представителям Управляющей организации:

- незамедлительно для устранения причин аварии;
- в согласованное сторонами время для проведения осмотров технического и санитарного состояния общего имущества; осмотра технического состояния ИПУ; сохранности пломб (в том числе антивандальных (антимангнитных, электронных)); правильности предоставления показаний по ИПУ; проведения замеров температуры; проведения проверок на предмет соответствия техническим нормам и правилам состояния внутриквартирного инженерного оборудования; обогревательных элементов и иного оборудования;

2.6.6. принимать на общем собрании собственников помещений решения:

- об установлении размера платы за содержание жилого помещения и на дополнительные услуги с учетом предложений Управляющей организацией на основании его экономического обоснования;

- о необходимости: проведения работ (оказания услуг) по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организацией и на основании результатов осмотров технического состояния общего имущества: по перечню и объему таких работ (услуг), их стоимости, сроках начала (окончания) их выполнения, о ежемесячном размере платежа или ином источнике финансирования Собственниками (нанимателями) таких работ (услуг);

- о проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества многоквартирного дома и об источнике финансирования (размере платы) данных работ (услуг);

2.6.7. компенсировать ущерб Управляющей организации (штрафные санкции, штрафы, неустойки, убытки, вред, пени), если причиной послужило бездействие и действия Застройщика не позволившие Управляющей организации выполнить предписания надзорных органов и решений судов, либо уклонение от принятия решений, необходимых для выполнения предписаний надзорных органов и решений судов;

2.6.8. при наличии индивидуальных приборов учета, ежемесячно в период с 15 по 25 числа текущего месяца снимать показания и предоставлять данные показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов в Управляющую организацию или в специализированную организацию, оговоренную в подпункте г) пункта 1.4 настоящего договора. В случае, снятия показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов или предоставление их в Управляющую организацию (в специализированную организацию) в иные сроки, данные показания считаются не поданными, и объем потребленной коммунальной услуги рассчитывается исходя из среднемесячного объема (норматива) в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг и перерасчету в последующем не подлежат;

2.6.9. устранять за свой счет повреждения, причиненные общедомовому имуществу, а также осуществлять ремонт либо замену поврежденного санитарного, технического и иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Застройщика либо возместить стоимость восстановительных работ управляющей организацией.

2.6.10. соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими бытовыми приборами, а также выполнять требования по соблюдению пожарной безопасности в жилых (нежилых) помещениях и местах общего пользования;

2.6.11. нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами действующего законодательства РФ и условиями настоящего договора.

2.7. Застройщику запрещается:

2.7.1. причинять вред общему имуществу в многоквартирном доме, в том числе расположенном внутри жилого/нежилого помещения;

2.7.2. препятствовать исполнению Управляющей организацией принятых ею на себя обязанностей, предусмотренных настоящим Договором;

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

2.7.4. использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, указанные в проектно-технической документации на МКД либо рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем МКД;

2.7.5. проводить в помещении, а также в местах общего пользования переоборудование (переустройство, перепланировку), демонтаж и реконструкцию внутридомовых инженерных сетей (в т.ч. переустановку или установку дополнительного санитарного, технического, инженерного и иного оборудования, нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг), систем пожарной сигнализации, конструкций и их элементов, влекущих изменение технических данных при эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, переоборудование балконов и лоджий, а также установку рекламных конструкций на фасаде (внешней стене) многоквартирного дома, без получения соответствующего технического условия в Управляющей организации, а также без соответствующего разрешения (согласования) в установленном законодательством порядке;

2.7.6. самовольно нарушать пломбы на индивидуальных приборах учета и в местах их подключения (крепления) и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

2.7.7. сбрасывать химические вещества и другие предметы (материалы, мусор, наполнители для туалета животных, тряпки и т.д.) в систему водоотведения (канализацию), препятствующие нормальной её эксплуатации и влекущие снижение её работоспособности и (или) засоры.

2.7.8. несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы, влекущие ухудшение качества коммунальных услуг или угрозу возникновения аварийных ситуаций;

2.7.9. осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха не ниже 20-22 градусов Цельсия;

2.7.10. использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, сливать в него жидкие пищевые и другие

жидкие бытовые отходы;

2.7.11. загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре (в подвале и на чердаке); загромождать пожарные (аварийные) выходы; загромождать лестничные площадки (клетки) и иные помещения общего пользования бытовыми вещами (строительным мусором); устанавливая дополнительные перегородки и двери на лестничной площадке, подвале и чердаке;

2.7.12. использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

2.8. Управляющей организации запрещается привлекать какие-либо денежные средства под залог общедомового имущества МКД.

2.9. Представителями Управляющей организации, уполномоченными на взаимодействие с Застройщиком выступают лица, имеющие служебные удостоверения (доверенности) выданные Управляющей организацией:

- руководители и мастера подрядных организаций;
- руководители структурных подразделений Управляющей организации.

3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

3.1. Цена договора (€) определяется исходя из стоимости выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего договора как произведение суммы платежей за жилищные услуги (R); расходов на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества (H) умноженных на площадь (S) МКД и коммунальные услуги (ХВС, природный газ, электроэнергия) (K), и платежей за дополнительные услуги: В (исчисляемые с 1 кв. метра) и В1 (исчисляемые с квартиры), умноженные на 12 месяцев и на период действия договора (D).

$$€ = ((R+H+V)*S)+B1+K * 12 \text{ месяцев} * D.$$

В цену договора (€) не включаются целевые денежные средства, получаемые Управляющей организацией от Застройщика и предназначенные для проведения текущего ремонта, для создания резервов на ремонт общего имущества (или для создания резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ).

3.2. Размер платы за содержание жилого помещения, включающий в себя плату за услуги (работы) по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества, за холодную воду, электрическую энергию, за отведение сточных вод, газ, потребляемых при содержании общего имущества; размер платы за дополнительные услуги (работы) и размер платы по резервам на ремонт общего имущества (резерву на выполнение непредвиденных неотложных работ) определяются на общем собрании собственников помещений МКД с учетом предложений «Управляющей организации» (с обоснованием выполнения указанных работ, предоставления смет) должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству работ (услуг) и устанавливаются на срок не менее одного года, если иное не оговорено условиями настоящего договора.

3.3. Размер платы за жилое помещение устанавливается на период с даты начала управления МКД в соответствии с приложением №1 к настоящему договору.

3.4. Расчетный период для оплаты за содержание жилого помещения, коммунальных и дополнительных услуг, за капитальный ремонт общего имущества устанавливается равным календарному месяцу.

3.5. Показания вновь установленных индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета принимаются к расчету за коммунальные услуги за месяц, в котором установлен и введен в эксплуатацию ИПУ расчет осуществляется по нормативам потребления, умноженных на повышающий коэффициент и тариф, установленный на соответствующую коммунальную услугу. В последующем расчет осуществляется в соответствии с показаниями ИПУ по состоянию на первое число месяца, следующего за месяцами, в котором был установлен и введен в эксплуатацию ИПУ, умноженных на тариф, установленный на соответствующую коммунальную услугу.

Если показания индивидуальных приборов учета представлены Застройщику за несколько расчетных периодов, в течение которых произошло изменение тарифов на коммунальные ресурсы, начисление платы (доначисление) для таких лиц производится по тарифам, действующим на последний день расчетного периода, за который были предоставлены показания приборов учета.

3.6. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение, дополнительные и коммунальные услуги, Застройщик уплачивает пени Управляющей организации в порядке ст. 155 ЖК РФ.

3.7. Сбор и вывоз строительного мусора; предметов, содержащих яды и опасные вещества, производится собственными силами Застройщика или за отдельную плату, на условиях отдельного соглашения (договора).

3.8. При оплате Застройщиком жилищно-коммунальных и дополнительных услуг за один расчетный период не в полном объеме — платёж распределяется пропорционально на все виды жилищных и коммунальных услуг.

3.9. Управляющая организация размещает на информационных досках в подъездах многоквартирных домов, помещениях подрядных организаций и на информационных стендах пунктов приема платежей, на сайте: <http://uldomovoy.ru/> информацию об изменении размера платы (тарифов) за коммунальные, жилищные и иные услуги, размера платежа для создания резервов на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ) в рамках настоящего договора, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг (ресурсов), а также о месте и времени, где Застройщик может ознакомиться с данной информацией, не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи;

3.10. В целях обеспечения финансирования выполнения отдельных видов работ в рамках настоящего договора могут быть созданы следующие резервы на ремонт:

3.10.1. резервы на текущий ремонт (например, текущий ремонт подъездов, установка пластиковых окон);

3.10.2. резерв на непредвиденные неотложные работы.

3.11. Резерв на непредвиденные неотложные работы создается Управляющей организацией, в соответствии с решением Застройщика в течение всего срока действия настоящего договора в целях создания возобновляемого источника финансирования непредвиденных неотложных работ.

Под непредвиденными неотложными работами понимаются работы, невыполнение которых может повлечь угрозу жизни, здоровью и благополучию жителей МКД, устранение актов вандализма, кражи в отношении общего имущества МКД; устранение последствий стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций. Для выполнения данных работ не требуется принятия решения Застройщика.

3.12. Размер резерва на текущий ремонт определяется из расчета стоимости конкретного вида ремонтных работ, на финансирование которых создается резерв, и период, на который создается данный резерв утверждаются решением Застройщика.

3.13. Размер резерва на текущий ремонт определяется из расчета стоимости конкретного вида ремонтных работ, на финансирование которых создается резерв, и период, на который создается данный резерв утверждаются на общем собрании собственников.

Средства такого резерва расходуются Управляющей организацией строго по целевому назначению — на оплату выполнения ремонтных работ, для финансирования которых создавался резерв на ремонт.

3.14. На момент расторжения настоящего договора стороны обязаны провести сверку взаимных денежных обязательств и определить порядок погашения задолженности.

В Акте приема-передачи отражаются обязанность сторон по денежным обязательствам, порядок и сроки их погашения

Акт приема-передачи подписывается Застройщиком с одной стороны и руководителем Управляющей организации с другой стороны.

Данный Акт приема-передачи является обязательным к исполнению Застройщиком.

Управляющая организация выставляет данные суммы к оплате в платежном документе отдельной строкой в разделе дополнительные услуги.

4. РАСХОДЫ НА ОПЛАТУ ХОЛОДНОЙ ВОДЫ, ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ, ЗА ОТВЕДЕНИЕ СТОЧНЫХ ВОД, ГАЗА ПОТРЕБЛЯЕМЫХ ПРИ СОДЕРЖАНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

- 4.1. В соответствии со ст. 153-156 ЖК РФ Управляющая организация приобретает коммунальные ресурсы: холодную воду, электрическую энергию, газа потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме по тарифам, установленным для населения.
- 4.2. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется в соответствии с формулой 10-12 Приложения N 2 к Правилам N 354. Застройщик в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги (при отсутствии прямых договоров), потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды) в полном объеме.
- 4.3. Если объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, составит ноль, то плата за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, за такой расчетный период Застройщику не начисляется.
- 4.4. Плата за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, Застройщику не начисляется, если при расчете объема коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, будет установлено, что объем коммунального ресурса, определенный исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета за этот расчетный период, меньше чем сумма определенных в соответствии с п. п. 42 и 43 Правил N 354 объемов соответствующего вида коммунальной услуги, предоставленной за этот расчетный период потребителям во всех жилых и нежилых помещениях, и определенных в соответствии с п. 54 Правил N 354 объемов соответствующего вида коммунального ресурса, использованного исполнителем за этот расчетный период при самостоятельном производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению.
- 4.5. Управляющая организация включает в размер платы за содержание жилого помещения плату за коммунальные ресурсы (холодная вода, электрическая энергия, отведение сточных вод, газ) необходимых для содержания общего имущества, исходя из расчета на 1 кв.м. общей жилой/нежилой площади одним из следующих способов:
- 1) в отсутствие общедомового прибора учета коммунального ресурса исходя из нормативов потребления на содержание общего имущества;
 - 2) при наличии общедомового прибора учета коммунального ресурса исходя из объема коммунального ресурса, определенного по показаниям общедомового прибора учета и объемов коммунального ресурса, потребленного в жилых и нежилых помещениях.

5. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

5.1. В состав общего имущества многоквартирного дома на день заключения сторонами настоящего договора входит:

№	Наименование объекта
1	2
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 (где располагаются инженерные сети и оборудование)
2.	Крыша
3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:
	фундамент
	несущие стены
	покой
	плиты перекрытий
	балконные и иные плиты
	лестничные марши
4.	Ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, находящиеся за пределами жилых и нежилых помещений, в том числе:
	окна помещений общего пользования
	отмостка
	двери помещений общего пользования
	Перила
	Парапеты
5.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:
5.1	Система трубопроводов:
	водоснабжения:
	- стояки
	- регулирующая и запорная арматура
	- розлив
	водоотведения:
	- магистральный трубопровод системы водоотведения в техническом подвале
	- стояки
	- тройник на стояке
	- трубопровод фановой канализации на техническом этаже
	газоснабжения:
	- от вводной задвижки многоквартирного дома до первой запорной арматуры квартиры

№	Наименование объекта
5.2	Система электрических сетей:
	- вводно-распределительные устройства
	- этажные щитки и шкафы
	- осветительные установки помещений общего пользования
	- электрическая проводка (кабель) в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации
	- автоматические запирающие устройства входных дверей подъездов многоквартирного дома (при наличии) (в т.ч. панель вызова, блок питания, электромагнитный замок, доводчик, блок коммутации, кабельная сеть)
5.3.	Общедомовые приборы учёта
	Холодного водоснабжения
	электрической энергии
	Газ
5.4.	Земельный участок от внешней стены многоквартирного дома до внешних границ, установленных кадастровым планом.
6.	Вентиляционная система. (ДВК)
7	Система мусоропровода
8.	Автоматизированная система погодного регулирования (при наличии)
9.	Коллективная антенна (СКТ) (при наличии)
10.	Автоматическое запирающее устройство (при наличии)
11.	Видеонаблюдение (при наличии)
12.	Лифтовое оборудование (лифт)

**6. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА. ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ.
КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ.**

6.1. Управляющая организация оказывает минимальный перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности:

	Наименование работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности	Периодичность выполнения работ
1.	Управление многоквартирным домом	постоянно
2.	Уборка территории многоквартирного дома:	
	Подметание придомовой территории	2 раза в неделю
	Уборка газонов	раз в неделю
	Выкашивание газонов	Не реже 2-х раз за сезон
	Очистка урн от мусора	2 раза в неделю
	Механизированная уборка машинами	по необходимости
	Вывоз крупногабаритного мусора	по мере накопления
	Очистка от наледи, снега и льда придомовой территории	по необходимости
3.	Содержание систем водоснабжения и водоотведения	
	Осмотр водопровода, канализации в чердачных и подвальных помещениях (проверка исправности запорной арматуры, проверка состояния креплений канализационных труб, труб водоснабжения, целостности раструбов, мелкий ремонт системы до 1 метра)	1 раз в неделю
	Устранение утечек, протечек, засоров в канализации общего пользования	по заявкам
4.	Содержание системы электроснабжения	
	Обслуживание эл.оборудования и внутридомовых эл.сетей	Обслуживание ежедневно ППР 1 раз в год
	Обслуживание этажных электрощитков и сетей освещения МОП, включая светильники	Обслуживание ежедневно ППР 1 раза в год
5.	Проведение электроизмерений (измерение сопротивления изоляции силовой и осветительной сети до 1000 В, заземляющего устройства)	1 раз в три года
6.	Проверка и прочистка вентиляционных каналов по графику	1 раз в год
7.	Содержание строительных конструкций (ограждений): Осмотр строительных конструкций (ограждений): крыши (кровельного покрытия), межпанельных швов, окна, двери, лоджии (балконы), козырьки, лестничные марши	2 раза в год
8.	Дератизация и дезинсекция мест общего пользования	2 раза в год
9.	Содержание систем холодного водоснабжения, водоотведения (канализации), строительные работы в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации:	по заявкам, в случае необходимости восстановления работоспособности инженерных систем и безопасности фундамента, стен, козырьков, кровли, поэтажных площадок, лестничных клеток в объеме оплаченных средств
10.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	по заявкам
11.	Обслуживание внутридомового газового оборудования (при наличии)	1 раз в год
12.	Общедомовые приборы учета	
	контроль работоспособности	ежедневно

	проведение проверок	согласно паспортов
	снятие показаний	ежемесячно
	мелкий ремонт	по необходимости
	система автоматического сбора показаний	постоянно
13.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	Выявляются путем осмотров — 2 раза в год- плановых (общих) и частичных- по мере необходимости
14.	Ведение поквартирного учета граждан с последующей подготовкой документов	Ежемесячно, по необходимости
15.	Техническое обслуживание СКТ (антенна- при наличии)	По необходимости
16.	Техническое обслуживание видеонаблюдения (при наличии)	По необходимости
17.	Техническое обслуживание автоматического запирающего устройства (при наличии)	По необходимости
18.	Средства противопожарной защиты, прогиводымной защиты	1 раз в месяц
19.	Система противопожарного водоснабжения	2 раза в год
20.	Ведение поквартирного учета граждан с последующей подготовкой документов	Ежемесячно, по необходимости

6.2. Управляющая организация обеспечивает предоставление следующих коммунальных услуг:

1	Холодное водоснабжение, в том числе мест общего пользования (для уборки подъездов, полива мест озеленения)	
2	Электроснабжение, в том числе мест общего пользования (для их освещения тамбура и лестничных клеток, электроснабжения лифтового оборудования)	
3	Водоотведение (канализация)	
4	Газ при наличии соответствующего оборудования	

Требования к качеству, оказываемых коммунальных услуг, оговорены в приложении № 2 "Правил оказания коммунальных услуг" Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов."

6.3. Сторонами определены следующие внутренние границы эксплуатации ответственности:

По системе энергоснабжения — до индивидуальных, общих (квартирных, комнатных) приборов учета электрической энергии, расположенных в поэтажных электрических щитах. В случае отсутствия индивидуальных, общих (квартирных, комнатных) приборов учета и (или) размещения его внутри помещения, принадлежащего Собственнику (нанимателю) до автоматических выключателей, при размещении автоматических выключателей в помещении, принадлежащего Собственнику (нанимателю) до стены квартиры со стороны подъезда МКД. Индивидуальные, общие (квартирные, комнатные) приборы учета электрической энергии к общедомовому имуществу не относятся.

По системе холодного - до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков;

По системе водоотведения (канализация) - соединение квартирной гребенки к фасонным частям (отводом, переходом, крестовинам, тройникам и т.д).

По системе газоснабжения (при наличии) - первое запирающее устройство с внешней газораспределительной сетью.

Внутриквартирное оборудование – оборудование находящиеся в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг.

6.4. Собственники вправе в любое время изменить перечень работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, приняв на общем собрании собственников помещений МКД:

- новый перечень работ и услуг;
- объем и периодичность выполнения работ (оказания услуг);
- размер платы за вновь введенные работы (услуги). В случае уменьшения объема работ (услуг), в соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений, размер платы не пересматривается, в этом случае Управляющая организация производит перерасчет по данному виду работ (услуг) в связи с их неокончанием.

6.5. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также перечень по предоставлению коммунальных услуг, оговоренных в п. 6.1 (таблица № 3) и в п. 6.2 (таблица № 4) настоящего договора, является исчерпывающим.

6.6. Контроль за выполнением работ (оказанием услуг) в отношении общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 и условиями настоящего договора.

6.7. За четыре рабочих дня до дня приемки выполненных работ (оказанных услуг) Управляющая организация обязана информировать уполномоченное лицо Застройщика, о месте и времени приемки выполненных работ (оказанных услуг).

6.8. По результатам приема выполненных работ (оказанных услуг), в том числе по итогам за месяц в целом, оформляется Акт выполненных работ (оказанных услуг), в котором указывается вид выполненных работ (оказанных услуг), объем и период их выполнения и иная необходимая информация. Акт выполненных работ (оказанных услуг) подписывают уполномоченное лицо Застройщика и представитель Управляющей организации. Выполненные работы (оказанные услуги) считаются принятыми без замечаний после подписания сторонами Акта выполненных работ (оказанных услуг).

Акт выполненных работ (оказанных услуг) оформляется сторонами:

- по управлению МКД, по содержанию и ремонту - в течение первых пяти рабочих дней следующего месяца;
- по текущему ремонту общего имущества либо непредвиденных неотложных работ - в течение 5 рабочих дней после дня окончания выполнения работ или этапа работ, если продолжительность ремонтных работ составляет более одного месяца;
- о выполнении непредвиденных неотложных работ - в течение 3-х рабочих дней после дня окончания выполнения таких работ.

В случае неявки уполномоченного лица Застройщика для приемки работ (услуг) или в случае немотивированного отказа от подписания Акта выполненных работ (оказанных услуг) или его не подписания без обоснованных причин в течение 5 рабочих дней со дня его

составления, Акт выполненных работ (оказанных услуг) подписывается Управляющей организацией. При этом Управляющая организация делает запись в Акте выполненных работ (оказанных услуг) о необоснованном отказе (уклонении) уполномоченного лица Застройщика от подписания.

При составлении Акта выполненных работ (оказанных услуг) работы, услуги признаются оказанными (выполненными) надлежащего качества, своевременно и в полном объеме и считаются принятыми Застройщиком без замечаний.

6.9. В случае оказания услуг или выполнения работ, оговоренных в таблице № 6 пункта 6.1. настоящего договора, ненадлежащего качества или с нарушением стороны совершают действия, предусмотренные постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г.

6.10. Перечень работ (услуг), оговоренный в таблице № 3 в п. 6.1 настоящего договора не предусматривает выполнение непредвиденных неотложных работ, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении настоящего договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия настоящего договора. О необходимости выполнения непредвиденных неотложных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет председателя совета МКД в разумный срок, при возможности предварительного уведомления - до начала выполнения таких работ.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора.

7.2. Управляющая организация несет ответственность за качество выполняемых работ и предоставляемых услуг, в том числе коммунальных услуг, в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего договора.

7.3. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам:

- третьих лиц, за исключением организаций и лиц, с которыми заключены договора в рамках данного договора;
- если их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, произошедших по независящим от Управляющей организации причинам, в том числе умышленных действий (например, акты вандализма, кража) со стороны Собственников (нанимателей) или третьих лиц, направленных на причинение вреда общему имуществу и/или не предоставления коммунальных услуг,
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации,
- вступления в действие, изменения или отмены нормативных правовых актов, ранее регулировавшие отношения, связанные с исполнением настоящего Договора,
- причинения ущерба имуществу собственников или третьих лиц вследствие исполнения Управляющей организацией решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

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

7.5. Собственники (наниматели) несут полную материальную ответственность за сохранность внутридомовых инженерных сетей проходящих через помещение и внутриквартирного оборудования в пределах границы эксплуатационной ответственности, и отвечают за ущерб, причиненный жизни, здоровью гражданам и их имуществу, который возник вследствие ненадлежащего содержания ВДС и внутриквартирного оборудования.

7.6. Собственники (наниматели) и Управляющая организация не несут ответственность за неисполнение условий настоящего Договора, если причиной этому явилось действие непреодолимой силы.

В случае возникновения действия непреодолимой силы, сторона, для которой она возникла, обязана сообщить об этом другой стороне немедленно.

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

7.8. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем письменных переговоров.

7.9. В случае не достижения согласия между Сторонами, спор передается на рассмотрение в суд по подведомственности: общей юрисдикции, мировому судье или арбитражному суду, осуществляющие свою деятельность на территории города Ульяновска, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, владеющих (пользующихся) помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства

8.2. Собственник (наниматель) в рамках действия настоящего договора дает согласие, согласно Федерального закона №152-ФЗ от 27.07.2006 года «О персональных данных», на обработку своих персональных данных и персональных данных членов своей семьи, зарегистрированных в жилом помещении многоквартирного дома, находящемся в управлении управляющей организации (Ф.И.О., дата и место рождения, адрес регистрации, дата снятия и постановки на регистрационный учет, паспортные данные, реквизиты документов, подтверждающих право пользоваться жилым помещением и мерами социальной поддержки) с правом их передачи специализированным организациям, осуществляющих начисления и прием платежей с использованием программно-аппаратных комплексов и автоматизированной системы сбора и обработки платежей. При этом Управляющая организация обязана предусмотреть в отношениях между ней и специализированными организациями условия о неразглашение данных, возврат ими Управляющей организации, имеющейся у них информации и документов, содержащих персональные данные граждан, проживающих в помещениях, расположенные в многоквартирном доме, находящемся в управлении Управляющей организации.

Управляющая организация передает персональные данные собственников (нанимателей): Ресурсоснабжающим организациям, специализированным организациям (платежным агентам: операторам по приему платежей, платежным субагентам) и третьим лицам, в случаях предусмотренных действующим законодательством.

8.3. Стороны определили, что информация (уведомления, объявления) касаясь исполнения условий настоящего договора размещается на информационных досках (стендах) в подъездах многоквартирного дома либо на сайте «Управляющей организации»: ООО «Домовой»

9. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ, СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА


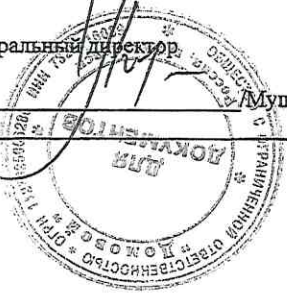
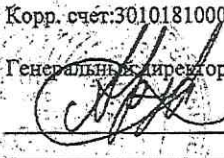
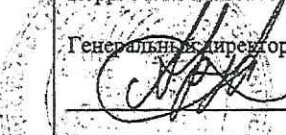
9.1. Дата начала управления многоквартирным домом с 10.10.2021 г. и действует до 09.10.2022 г., включительно.

9.2. В случае если на момент истечения срока действия настоящего договора органами местного самоуправления не проведен открытый конкурс по выбору управляющей компании, либо собственниками помещений на общем собрании не определен способ управления многоквартирным домом и не выбрана управляющая организация, условия настоящего договора действуют до момента заключения Договора управления многоквартирного дома с управляющей организацией отобранной по результатам открытого конкурса проведенного в соответствии с ч. 13 ст. 161 ЖК РФ либо заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией выбранной собственниками помещений многоквартирного дома в порядке ст. 161, 162 ЖК РФ на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

9.3. Настоящий договор заключается в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

9.4. 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 её действия (ст.199 ЖК РФ). Обязательства по Договору в этом случае прекращаются в соответствии со ст. 200 ЖК РФ.



10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

<p>Управляющая организация: ООО «Домовой» Юридический адрес: 432071, г. Ульяновск, ул. Ленина д.116а ИНН 7325116089 КПП 732501001 ОГРН 1127325006280 р/с 40702810369000002082 Отделение №8588 ПАО Сбербанк г. Ульяновск БИК 047308602 к/с 30101810000000000602</p> <p> Генеральный директор Мушарапов И.И.</p> <p></p>	<p>Застройщик: ООО "СЗ "СМУ-173"Юридический адрес:115432, Москва г. вн.тер.г. внутригородская территория муниципальный округ Даниловский, проезд Проектируемый 4062-й, д. 6, стр. 1, ком. 58, этаж 2 Телефон:8 (8422) 27-00-50 ИНН: 7325146750 КПП:772501001 ОГРН:1167325064235 ОКПО:03398629 Расчетный счет:40702810469000004045 Банк: УЛЬЯНОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8588 ПАО СБЕРБАНК БИК:047308602 Корр. счет:30101810000000000602</p> <p> Генеральный директор Оганисян А.С.</p> <p></p>
---	--

Размер платы за содержание многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу:
 ул. Карла Маркса д. 55

Виды работ	Периодичность	Размер ежемесячной платы, руб./кв.м.
Непредвиденный ремонт		0,50
Обслуживание систем водоснабжения и водоотведения		4,07
Обслуживание системы электроснабжения		0,78
Обслуживание ВДГО	1 раз в год	0,27
Обслуживание дымоотводных каналов	1 раз в год	0,35
Проведение электроизмерений	по графику	0,12
Дератизация и дезинсекция мест общего пользования	2 раза в год или по заявкам	0,30
Весенний и осенний технические осмотры жилого дома	2 раза в год	0,43
Мероприятия по содержанию здания* (небольшие общестроительные работы (очистка кровли от снега и наледи, очистка тех.подвалов от мусора производятся за счет средств текущего ремонта))	при необходимости	
Уборка придомовой территории (подметание придомовой территории, сбор мусора с газонов)	ежедневно кроме выходных и праздничных дней	4,41
Механизированная уборка территории	при необходимости	1,02
Обслуживание контейнерной площадки	по графику	0,85
Аварийно-диспетчерское обслуживание	пон.- пятн. с 17.00 до 8,00, субб, воск.- круглосуточно	1,20
Услуги по начислению и сбору платежей населения	ежедневно	1,90
Ведение реестра собственников	ежедневно, кроме субб. вс	0,45
Техническое обслуживание лифтового оборудования	ежемесячно	2,28
Освидетельствование лифта	1 раз в год	0,05
Экспертное обследование лифта	по графику	0,00
Страхование лифта	1 раз в год	0,03
Плата за управление многоквартирным домом	ежедневно, кроме субб. вс	2,10
Обслуживание прибора учета тепла	ежемесячно (начисляется при наличии)	0,14
Тех. обслуживание пожарной сигнализации	по графику	1,07
Уборка полов лестничных клеток	1 раз в неделю влажная	3,97
ИТОГО:		26,29

* - в случае выполнения работ суммарно в течении года на сумму больше суммы начисленных за год, то разница (последующие работы) может быть списана со счет средств текущего ремонта

Управляющая организация ООО «Домовой» Директор:  /Мушарапов И.И.	Застройщик: ООО «СЗ «СМУ-173» Генеральный директор:  /Оганисян А.С.
--	--