

ДОГОВОР № Л-16
управления многоквартирным жилым домом

г. Ульяновск

«01» октября 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Собственники жилья» в лице генерального директора Коршуновой Ольги Евгеньевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственник(и) жилого (нежилого) помещения № _____ общей площадью _____ кв.м., расположенного в доме № 16/26А по улице Луначарского в г. Ульяновске, в лице:

1. Ульяновская Елена Сергеевна но паспортного
ФИО собственника, дата рождения,
собственников Трагера Р.А.
реквизиты документа, подтверждающего право собственности
2. _____
ФИО собственника, дата рождения,
реквизиты документа, подтверждающего право собственности
3. _____
ФИО собственника, дата рождения,
реквизиты документа, подтверждающего право собственности
4. _____
ФИО собственника, дата рождения,
реквизиты документа, подтверждающего право собственности

с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», а индивидуально «Сторона», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме № 16/26А по улице Луначарского в г. Ульяновске, оформленного протоколом № 1/2024-Л-16/26А от «04» 10 2024 г.

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

1.3. При выполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, 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.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном жилом доме.

2.2. Управляющая организация по заданию собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению многоквартирным жилым домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме № 16/26А по улице Луначарского в г. Ульяновске, предоставлять коммунальные услуги собственнику, а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным жилым домом, деятельность.

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном жилом доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении №1 к настоящему договору.

2.4. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, периодичность и стоимость выполнения работ (оказания услуг), утвержденные общим собранием собственников помещений, указаны в Приложении № 2 к настоящему договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном жилом доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственника, в соответствии с целями, указанными в п. 2.1. настоящего договора, а также в соответствии с

- требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.
- 3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме в соответствии с Приложениями к настоящему договору.
- 3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственнику помещений, а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями собственника в многоквартирном жилом доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья собственника и не причиняющие вреда его имуществу, в том числе холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, для чего от своего имени и за свой счет заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями (в случае отсутствия прямых договоров с РСО), осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.
- 3.1.4. При необходимости предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т. п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме.
- 3.1.5. Информировать собственников помещений о заключении указанных в п. 3.1.3. и п. 3.1.4. договоров и порядке оплаты услуг.
- 3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного жилого дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.
- 3.1.7. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.
- 3.1.8. Организовать прием, хранение и передачу технической документации на многоквартирный жилой дом и иных, связанных с управлением таким домом, документов. По требованию собственника знакомить его с содержанием указанных документов.
- 3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков, информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.
- 3.1.10. Информировать собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в предусмотренные законодательством РФ сроки путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно.
- 3.1.11. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, уведомить собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.
- 3.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии действующим законодательством РФ.
- 3.1.13. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.
- 3.1.14. Информировать собственника об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, за коммунальные и другие услуги в сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ, но не позже даты выставления платежных документов, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно.
- 3.1.15. Обеспечить доставку собственникам платежных документов не позднее 10 числа следующего за расчетным месяца.
- 3.1.16. Обеспечить собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на информационных досках в подъездах многоквартирного жилого дома.
- 3.1.17. Обеспечить по требованию собственника и иных лиц, действующих по распоряжению собственника или несущих с собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в день обращения

- справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иных, предусмотренных действующим законодательством, документов.
- 3.1.18. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
- 3.1.19. Согласовать с собственником время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.
- 3.1.20. При необходимости направлять собственнику предложения о проведении капитального ремонта общего имущества МКД.
- 3.1.21. По требованию собственника производить сверку платы за управление многоквартирным жилым домом, содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).
- 3.1.22. Предоставлять собственнику отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений, а в случае проведения собрания в заочной форме – в письменном виде по требованию собственника. Отчет размещается на информационных досках в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений.
- 3.1.23. На основании заявки собственника направлять своего сотрудника для составления соответствующего акта.
- 3.1.24. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся собственника (передавать ее иным лицам, в т. ч. организациям), без письменного разрешения собственника помещения или наличия иного законного основания.
- 3.1.25. Предоставлять собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным жилым домом, содержания и текущего ремонта общего имущества.
- 3.1.26. Не допускать использования общего имущества собственников помещений МКД без соответствующих решений общего собрания собственников.
- 3.1.27. Передать техническую документацию (базы данных) и иные, связанные с управлением домом документы, в сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ, вновь выбранной управляющей организацией, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо, в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме, – одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме. Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным собственниками помещений многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему договору.
- 3.1.28. В случае причинения Управляющей организацией вреда общему имуществу собственников помещений, общее имущество МКД подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.
- 3.1.29. Осуществлять начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества МКД и коммунальных услуг.
- 3.1.30. Осуществлять расчеты с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные в целях обеспечения собственника соответствующим видом коммунальных услуг, на основании заключенных договоров ресурсоснабжения (в случае отсутствия прямых договоров)
- 3.2. Управляющая организация вправе:**
- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.
- 3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству, в соответствии с положениями п. 4.4. настоящего Договора.
- 3.2.3. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.
- 3.2.4. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление МКД, содержание и ремонт общего имущества собственников МКД на основании перечня работ и услуг по управлению домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.
- 3.2.5. Поручать выполнение обязательств по настоящему договору иным организациям.
- 3.3. Собственник обязан:**
- 3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений МКД, принятые в соответствии с законодательством. Своевременно

предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- не производить перенос инженерных сетей;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т. е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества МКД;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;
- информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. При проведении собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с условиями настоящего договора.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней следующие сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, а также за коммунальные услуги возложена собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием ФИО ответственного нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях, с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарнотехнического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном жилом доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору.

3.4.2. 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 собственников, оформленное в письменном виде.

- 3.4.3. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме.
- 3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.
- 3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.
- 3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора.
- 3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю (арендатору) данного помещения в случае сдачи его в наем (аренду).

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 4.1. Цена договора и размер платы за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому собственником помещению. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества может быть уменьшен для внесения собственником в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.
- 4.2. Цена настоящего договора на момент его подписания определяется:
- стоимостью работ и услуг по управлению МКД;
 - стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, приведенных в Приложении №2 к настоящему договору;
 - стоимостью потребленных коммунальных ресурсов.
- 4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Плата за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном жилом доме и коммунальные услуги вносится ежемесячно до двадцать пятого числа следующего за расчетным месяца на основании выставляемых платежных документов.
- 4.5. Собственники вносят плату за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежном документе.
- 4.6. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за управление МКД, содержание и текущий ремонт многоквартирного жилого дома, а также за коммунальные услуги.
- 4.7. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение, при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.
- 4.8. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, перерасчет платы производится в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации.
- 4.9. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
- 4.10. Собственник, наниматель, арендатор несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за управление МКД, за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома и потребленные коммунальные услуги, обязан уплатить пени в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

5. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

- 5.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения условий настоящего договора осуществляется собственником в соответствии с его полномочиями путем:
- 5.1.1. Получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечне, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и выполненных работ.
- 5.1.2. Проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы). Расходы на экспертизу несет Управляющая организация, за исключением случаев, когда экспертизой установлено отсутствие нарушения условий договора Управляющей организацией или причиной - следственной связи между действиями Управляющей организации и обнаруженными недостатками. В указанных случаях расходы на экспертизу несет Сторона, потребовавшая назначения экспертизы.

5.1.3. Подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

5.1.4. Обращения в органы, осуществляющие государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль.

5.1.5. Проведение комиссионного обследования (осмотра) оказания услуг и выполнения работ Управляющей организацией по договору и составление акта в случае нарушения условий договора. Акт о нарушении условий договора (далее - акт о нарушении) по требованию любой из Сторон договора (в т.ч. собственником, нанимателем, арендатором) составляется в случаях:

- оказания услуг и выполнения работ по договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинение вреда жизни, здоровью и имуществу проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома; - неправомерных действий Собственника (нанимателей, арендаторов).

Подготовка бланков акта о нарушении осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт о нарушении составляется в произвольной форме.

Акт о нарушении должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника (собственника, нанимателя, арендатора); описание (при наличии возможности фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии, Управляющей организации, собственника (нанимателя, арендатора). Акт о нарушении составляется в присутствии собственника (нанимателя, арендатора) права которого нарушены. При отсутствии собственника (нанимателя, арендатора) акт о нарушении составляется комиссией без его участия с приглашением в состав независимых лиц (совета многоквартирного дома), о чем в акте о нарушении делается соответствующая отметка. Акт о нарушении составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается собственнику (собственнику, нанимателю, арендатору), а второй - Управляющей организации.

5.1.6. Приемки выполненных работ и оказанных услуг по договору - подписание ежемесячных актов выполненных работ и (или) оказанных услуг. Акт подписывает председатель совета многоквартирного дома. В случае если председатель совета дома не избран либо срок его полномочий истек, акт подписывает уполномоченное лицо, выбранное на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Управляющая организация представляет акт для подписания председателю совета многоквартирного дома либо уполномоченному лицу не позднее 25-го числа отчетного месяца. Председатель совета многоквартирного дома либо уполномоченное лицо в течение 2-х дней рассматривает и при отсутствии замечаний подписывает акт. При наличии замечаний направляет мотивированные замечания в Управляющую организацию. Управляющая организация в течение 1-го рабочего дня рассматривает замечания, вносит изменения в акт либо, представляет документы, подтверждающие выполнение работ и (или) оказания услуг.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам Собственника.

6.3. Собственник не несет ответственности по обязательствам Управляющей организации.

6.4. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение.

6.5. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана незамедлительно известить письменно другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

6.6 Управляющая организация несет ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств третьими лицами.

6.7 Управляющая организация несет ответственность за ненадлежащее качество предоставленных им материалов и оборудования, а также за предоставление материалов и оборудования, обремененных правами третьих лиц.

6.8 Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине собственника (потребителя). К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся нарушение обязательств со стороны контрагентов исполнителя или действия (бездействие) Управляющей организации, включая отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

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

7.3. Претензии (жалобы, заявления) на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются Сторонами в письменном виде и подлежат рассмотрению в сроки установленные законодательством Российской Федерации.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор заключен сроком на 3 (три) года, вступает в силу с момента его подписания Сторонами. По окончании срока действия договора, он может быть пролонгирован на тот же срок. Окончание срока действия договора влечет прекращение обязательств Сторон по договору, за исключением гарантийных обязательств и ответственности Сторон.

8.2. Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено гражданским законодательством Российской Федерации, другими законами или договором. Дополнительные соглашения к договору являются его неотъемлемой частью и вступают в силу с момента их подписания Сторонами.

8.3. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим договором.

8.4. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора, если Управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной Управляющей организации или об изменении способа управления данным домом. Невыполнением условий договора является систематическое нарушение Управляющей организацией условий настоящего договора, не оказания услуг или невыполнения работ, указанных в Приложении №2 к настоящему договору, в том числе неустранение недостатков в установленный предельный срок (более 3-х случаев, в отношении которых составлен акт в соответствии условиями настоящего договора).

8.5. В случае принятия собственниками на общем собрании решения о смене способа управления многоквартирным домом до истечения срока договора или досрочного расторжения договора, председатель совета многоквартирного дома или уполномоченное лицо, в течение 5 рабочих дней направляет уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения (протокола) Управляющей организации; в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора; в орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля.

8.6. В случае принятия собственниками решения о досрочном расторжении договора, договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении, направленном в адрес Управляющей организации о принятом решении, если иной срок не указан в решении общего собрания о расторжении договора.

8.7. В случае расторжения настоящего договора по инициативе любой из Сторон, Стороны производят сверку расчетов, которой подтверждается объем оказанных Управляющей организацией услуг.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Во всех случаях, не урегулированных положениями настоящего договора, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства Российской Федерации. В случае если положения настоящего договора противоречат нормам действующего законодательства Российской Федерации, Стороны обязаны руководствоваться нормами действующего законодательства Российской Федерации.

9.2. Настоящий договор составлен на _____ листах, в подлинных экземплярах, равных количеству собственников многоквартирного жилого дома № 16/26А по улице Луначарского в г. Ульяновске, по одному для каждой из сторон. Любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе получить в Управляющей организации копию настоящего договора.

9.3. Все приложения, дополнительные соглашения к настоящему договору, являются его неотъемлемой частью.

9.4. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 состав общего имущества многоквартирного жилого дома

Приложение № 2 перечень работ (услуг), периодичность выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД

Приложение № 3 границы эксплуатационной ответственности по инженерным сетям

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ООО «Собственники жилья»

432012, г. Ульяновск, ул. Луначарского 23В, оф. 403

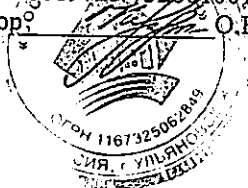
ИНН/КПП 7328089725/732801001

Ген. Директор: О.Е. Коршунова

Собственник:

по решению собственников

уполномоченное лицо



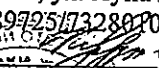
Состав общего имущества МКД

Общее имущество собственника помещения определяется статьей 36 Жилищного кодекса РФ, а также определяется 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: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные сети, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; 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.

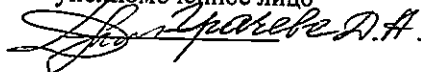
В состав общего имущества также входит:

- общедомовые газовые сети,
- крышная котельная,

ООО «Собственники жилья»
432012, г. Ульяновск, ул. Луначарского 23В, оф. 403
ИНН/КПП 732808925/732807001
Ген. Директор  О.Е. Коршунова



Собственник:
по решению собственников
уполномоченное лицо



Приложение № 2

**Перечень работ (услуг) и размер платы за содержание
общего имущества многоквартирного дома по ООО «Собственники жилья»
по адресу: ул. Луначарского дом 16/26А**

№ п/п	Наименование работ (услуг)	периодичность выполнения работ (услуг)	размер платы за содержание на период с 01.10.2024 г. (руб./м2 в месяц)
1	Уборка территории домовладения		2,70
<i>1.1</i>	<i>летняя уборка</i>		<i>2,45</i>
1.1.1	Уборка отмосток	2 раза в месяц	0,20
1.1.2	Подметание территории	5 раз в неделю	1,45
1.1.3	Уборка газонов	2 раза в неделю	0,30
1.1.4	Подметание ступенек и площадок перед входом в подъезд	5 раз в неделю	0,35
1.1.6	уборка приямков	1 раз в месяц	0,15
<i>1.2</i>	<i>Зимняя уборка</i>		<i>2,95</i>
1.2.1	Подметание свежевыпавшего снега	по необходимости	1,85
1.2.2	Посыпка наледи песком или смесью	по необходимости	0,30
1.2.3	Сметание снега со ступеней и площадок перед входом в подъезд	по необходимости, после снегопада	0,25
1.2.4	Уборка отмосток	1 раз в холодный период	0,25
1.2.5	уборка приямков	после снегопада	0,30
2	Механизированная уборка территории	по необходимости	0,30
3	Благоустройство придомовой территории		0,25
	Завоз песка в песочницы 1 раз в год	по необходимости	0,05
	Стрижка газонов	2 раза в год	0,20
4	Обслуживание систем ХВС КАН ЦО		2,83
4.1	Промывка и опрессовка систем теплоснабжения	1 раз в год	0,79
4.2	Весенний, осенний осмотр	2 раза в год	0,20
4.3	Подготовка предложений о проведении текущего ремонта по результатам осмотра	2 раза в год	0,15
4.4	Регулировка системы ГВС, ликвидация воздушных пробок	после аварийных и плановых отключений ГВС	0,25
4.5	Осмотр контрольно-измерительных приборов	1 раз в неделю	0,10
4.6	Регулировка системы отопления, ликвидация воздушных пробок	в отопительный период	0,25
4.7	Замена и подмотка муфт, контрогаек	по необходимости	0,10
4.8	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)	1 раз в неделю	0,10
4.9	Устранение утечек в системе водоснабжения, отопления, канализации, запорной арматуре	по заявкам	0,10
4.10	Устранение засоров в канализации общего пользования	по заявкам	0,10
4.11	Профилактическая очистка канализационной внутренней сети	1 раз в год	0,28
4.12	Прочистка ливневой канализации	по необходимости	0,26
4.13	Осмотр общедомового имущества в жилых помещениях, предложения по ремонту	по заявкам собственников помещений	0,15
5	Обслуживание системы электроснабжения		1,42
5.1	Проведение электроизмерений (измерение сопротивления изоляции и осветительной сети до 1000в, заземляющего устройства)	согласно ПТЭЭП	0,25
5.2	Осмотр и снятие показаний с общедомовых приборов учета	1 раз в месяц	0,15
5.3	Обслуживание этажных эл.щитков и сетей МОП (с заменой перегоревших ламп по необходимости)	2 раза в год по графику ППР	0,45
5.4	Осмотр общедомового имущества в жилых помещениях, предложения по ремонту	по заявкам собственников помещений	0,42
5.5	Весенний, осенний осмотр	2 раза в год	0,15
6	ТО конструктивных элементов здания		0,80
6.1	Мелкий ремонт оконных и дверных заполнений (с заменой разбитых стекол до 1 м2)	по необходимости	0,40
6.2	Регулировка дверей (кроме замены доводчиков на входных дверях), замена фурнитуры	по необходимости	0,25
6.3	Весенний, осенний осмотр	2 раза в год	0,15
7	Обслуживание мусоропроводов и мусорокамер		1,05
7.1	Устранение засоров в стволе через загрузочный клапан	в течении суток	0,35
7.2	Обеззараживания, дезинсекции и дератизации помещения мусоросборной камеры и ее оборудования, включая контейнеры	1 раз в месяц	0,70

8	Дератизация и дезинсекция мест общего пользования	1 раз в год и по заявкам	0,25
9	Техническое обслуживание лифтов		3,85
9.1	Регламентные работы по ТО лифтов	ежемесячно	3,32
9.2	Диагностика и техническое освидетельствование лифтов	1 раз в год	0,28
9.3	Подготовка предложений о проведении текущего ремонта по результатам освидетельствования лифтов	1 раз в год	0,15
9.3	Страхование лифтов	1 раз в год	0,10
10	Аварийно-диспетчерское обслуживание	по заявкам	1,10
11	Обслуживание дымоотводящих каналов	2 раза в год	0,35
11.1	Осмотр дымоотводящих каналов	3 раза в год	0,30
11.2	Подготовка предложений, собственников жилых помещений о проведении мероприятий по восстановлению тяги, по результатам осмотров	2 раза в год	0,05
12	Уборка мест общего пользования	по графику	1,90
13	Расчет ЖКУ и учет потребителей	постоянно	2,90
13.1	Обработка ЛС по указаниям УК, внесение показаний индивидуальных приборов учета, формирование платежных документов, агентские услуги РИЦ, размещение информации в системе ГИС ЖКХ. Учет потребителей		1,60
13.2	Анализ показаний общедомовых приборов учета, расчет расхода коммунальных услуг на содержание общего имущества, обработка обращений граждан по перерасчетам, формирование указаний для РИЦ		1,30
14	Управление многоквартирным домом	постоянно	2,56
14.1	Хранение и ведение технической доку-мен-тации по многоквартирному дому	постоянно	0,15
14.2	Заключение договоров с подрядными орга-ни-зациями на выполне-ние работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома	по необходимости	0,10
14.3	Осуществление контроля: - за качеством выполнения работ по содержанию и ремонту общего имуще-ства многоквартирного дома	постоянно	0,45
14.4	Осуществление контроля: - за обеспечением потребителей коммуналь-ными услугами установлен-ного уровня качества в объеме, соответствующем при установлении усло-вий и порядка владения, пользования, и распоряжения общей собствен-ностью помещений в многоквартирном доме при установ-лении условий и поряд-ка владения, поль-зования и распорядка общей собствен-ностью	постоянно	0,06
14.5	Установление фактов причинения вре-да имуществу	постоянно	0,15
14.6	Проведение мероприятий с должника-ми за потреб-ленные жилищно-коммуналь-ные услуги	постоянно	0,40
14.7	(нанимате-лям, соб-с-твенникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользо-вания жилыми поме-щениями и общим имуществом многоквартир-ного дома	постоянно	0,10
14.8	Информирование граждан – собствен-ников жилых помещений об изменении тарифов на жилищно-коммунальные услуги	по необходимости	0,05
14.9	Ведение подомового бухгалтерского учета, составление отчета за год	постоянно	0,40
14.10	информационных стендах, в системе ГИС ЖКХ, и других информационных системах	1 раз в год	0,30
14.11	Проведение работ по определению объемов и стоимости оказываемых УК жилищных услуг, и их согласованию с собственниками МКД	1 раз в год	0,30
14.12	Организация и проведение собраний собственников жилых и нежилых помещений, сходов граждан	по необходимости	0,10
15	Обслуживание общедомовых газовых сетей		0,26
16	Непредвиденные расходы		1,00
17	Обслуживание приборов учета		0,00
ИТОГО:			23,52 р.

Текущий ремонт		
----------------	--	--



Грачева Д.А.

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

1. Горячее, холодное водоснабжение – вентиль на отводе трубопровода от стояка. Если его нет в наличии, граница-сварочный шов на отводе трубопровода от стояка.
2. Канализация- тройник в квартире на стояке канализации.
3. Система отопления- вентили на подводках трубопровода отопления к квартирному радиатору. Если таковые отсутствуют, то граница проходит по резьбовому соединению в радиаторной пробке. Ответственность жильцов начинается внутри их жилья, они отвечают за отопительные приборы и за ответвления от стояков системы отопления после запорно-регулирующей арматуры.
4. Электроснабжение- место присоединения отходящего провода квартирной электропроводки к пробке индивидуального прибора учета электроэнергии, автоматическому выключателю, УЗО.

ООО «Собственники жилья»
432012, г. Ульяновск, ул. Луначарского 23В, оф. 403
ИНН/КПП 7328089725/732801001
Ген. Директор *О.Е. Коршунова* О.Е. Коршунова



Собственник:
по решению собственников
уполномоченное лицо

А.А. Степанов А.А. Степанов