

Договор №83/2024
управления многоквартирным домом

01 ноября 2024 года

г. Димитровград

Общество с ограниченной ответственностью «УК ЭнергоСервис», в лице директора Кафиятуллова Рамиля Беширьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с одной стороны, и

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Димитровград пр. Димитрова, д.18, именуемые в дальнейшем **Собственники помещений**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения и предмет договора

1.1. Настоящий Договор заключен на основании протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 25.10.2024 и в соответствии со статьями 161, 162, 163 Жилищного кодекса Российской Федерации и постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

1.2. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей организацией по заданию Собственника помещений в течение срока, указанного в п. 8.1 настоящего Договора, за плату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставление коммунальных услуг Собственнику помещений.

1.3. Объектом управления по настоящему Договору является общее имущество многоквартирного дома (согласно Приложению № 2 и Приложению №3 к настоящему Договору), расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, пр. Димитрова, дом №18.

2. Права и обязанности Управляющей организации.

2.1. Обязанности Управляющей организации:

2.1.1. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг в зависимости от степени благоустройства жилого дома.

2.1.2. Обеспечивать своевременную подготовку инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества, к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний периоды.

2.1.3. Обеспечивать в сроки, установленные нормативными документами, устранение повреждений инженерного оборудования и контроль за их техническим состоянием.

2.1.4. Информировать собственника о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее, чем за 10 календарных дней до начала перерыва путем размещения объявления в местах удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. В случаях аварийных ситуаций в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома, информировать собственника о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, путем размещения объявления в местах удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2.1.5. Предоставлять информацию об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в порядке, и сроки, установленные законодательством.

2.1.6. При возникновении аварийной ситуации в системах водоснабжения, теплоснабжения и канализации, следствием которых является затопление жилых помещений, Управляющая организация немедленно принимает меры по ее ликвидации, в случае необходимости - отключает систему тепло-, водоснабжения.

2.1.7. Обеспечивать содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в пределах денежных средств, собранных на эти цели по настоящему договору. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества определяется Приложением № 1 к настоящему Договору.

2.1.8. Представлять интересы Собственника по предмету договора: по заключению любых хозяйственных договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях любых организационно-правовых форм. Договоры аренды помещений многоквартирного дома, использования общего имущества для размещения рекламы заключаются после принятия решений общим собранием собственников о пользовании общим имуществом третьими лицами и при условии предварительного согласования условий договора с представителем Собственников.

2.1.9. Оказывать иные виды услуг, не входящие в Перечень, предусмотренный настоящим договором, - которые будут выполняться за дополнительную плату, устанавливаемую по взаимной договоренности. Денежные средства от реализации данных услуг поступают в самостоятельное распоряжение Управляющей компании

2.1.10. Вести и хранить имеющуюся в наличии техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства. Вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров, производимым ремонтом. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

2.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, вести учет и устранение указанных недостатков с учетом фактического объема финансирования в сроки, установленные законодательством.

2.1.12. Организовать выдачу технических условий на установку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг. Принимать индивидуальные (квартирные) приборы учета коммунальных услуг в эксплуатацию, с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.13. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников многоквартирного дома без соответствующих разрешений общего собрания собственников многоквартирного дома по конкретному предложению. В случае положительного решения собственников, средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей компании, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и сумм (процента), причитающейся Управляющей компании в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на снижение оплаты работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по Договору или на другие цели, определяемые решением общего собрания.

2.1.14. Подписывать Акты выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома собственниками помещений в многоквартирном доме.

2.1.15. Плановые осмотры конструктивных элементов многоквартирного дома в обязательном порядке проводить с участием уполномоченного представителя собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2. Права Управляющей организации:

2.2.1. Управляющая организация вправе выполнять работы (услуги), связанные с управлением многоквартирным жилым домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

- 2.2.2. Требовать от собственников помещений в многоквартирном доме, а также от лиц, пользующихся помещениями на законных основаниях, своевременного и в полном объеме внесения платы за жилищно-коммунальные услуги.
- 2.2.3. Принимать меры по взысканию задолженности потребителей по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, и предоставленные коммунальные услуги.
- 2.2.4. В случае возникновения аварийной ситуации Управляющая организация составляет акт осмотра общего имущества многоквартирного дома с участием Собственников многоквартирного дома, и (или) представителей администрации и (или) представителей государственных контролирующих органов. В данном случае Управляющая организация вправе самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим уведомлением Собственников о наличии аварийной ситуации и размере средств, затраченных на ремонт. По требованию собственников жилого дома уведомлять о наличии аварийной ситуации и размере затраченных на ремонт средств.
- 2.2.5. Управляющая организация вправе осуществлять корректировку размера платы за коммунальные услуги в соответствии с законодательством.
- 2.2.6. В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения собственниками обязательств по настоящему договору.
- 2.2.7. Производить осмотры технического состояния и ремонт инженерного оборудования, являющегося общим имуществом и находящегося в помещениях, принадлежащих собственнику, с извещением последнего о дате и времени осмотра, а также проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.
- 2.2.8. Проводить проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.
- 2.2.9. Информировать государственные контролирующие органы о фактах незаконных переустройств, перепланировок, использовании не по назначению помещений, как в отношении помещений не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, так в отношении помещений входящих в состав общего имущества.
- 2.2.10. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в соответствии действующим законодательством.
- 2.2.11. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе выставить платежные документы для оплаты за потребленные жилищно-коммунальные услуги, с последующим взысканием в судебном порядке убытков, связанных с проживанием в жилом помещении лиц, не зарегистрированных в нем.
- 2.2.12. Управляющая организация вправе заключать договоры с платежным агентом (специализированные организации) по сбору и начислению денежных средств собственникам (нанимателям) за жилищно-коммунальные услуги (ресурсы).
- 2.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.
- 2.1.14. Привлекать инвестиции в целях реализации программы энергосбережения, ремонта общего имущества, утвержденных решением общего собрания собственников помещений дома.
- 2.2.15. Проводить энергоаудит жилых домов и заключать энергосервисные договоры со специализированными организациями.
- 2.2.16. На квитанции оплаты ЖКУ располагать информацию для Собственников (нанимателей), в том числе и рекламного характера.

2.3. Управляющая организация не вправе:

- 2.3.1. Проводить незапланированные работы и услуги по ремонту общего имущества дома без согласования с собственниками дома, за исключением аварийных ситуаций;
- 2.3.2. Распоряжаться общим имуществом дома без решения общего собрания собственников многоквартирного дома;
- 2.3.3. Управляющая организация не вправе самостоятельно принимать решение по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома при отсутствии решения общего собрания собственников.
- 2.3.4. Изменять размер платы по содержанию и ремонту общего имущества, установленный по результатам открытого конкурса.

3. Права и обязанности Собственника.

3.1. Собственник обязан:

- 3.1.1. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.
- 3.1.2. Нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, а также нести расходы на проведение единовременных и (или) регулярных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества собственников.
- 3.1.3. Не допускать выполнения работ в жилом помещении, в местах общего пользования или совершения других действий, приводящих к порче жилых помещений либо создающих повышенный шум или вибрации, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.
- 3.1.4. Содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования.
- 3.1.5. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими бытовыми приборами, а также выполнять требования по соблюдению пожарной безопасности в жилых помещениях и местах общего пользования.
- 3.1.6. Не допускать использование бытовых машин, приборов, оборудования (в том числе потребляющие более 2 КВт) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных системах, указанных в техническом паспорте жилого помещения.
- 3.1.7. Не производить слив теплоносителя из системы отопления, не допускать: самовольного присоединения к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета; внесения изменений во внутридомовые инженерные системы; самовольного увеличения поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.
- 3.1.8. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, чердаков.
- 3.1.9. Не нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять иные действия, направленные на искажение их показаний или их повреждение.
- 3.1.10. Своевременно предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в жилое помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ.
- 3.1.11. Предоставить доступ в жилое помещение представителям Управляющей организации для устранения причин аварии, проведения осмотров мест общего пользования, проведения замеров температуры, проведения проверок на предмет соответствия техническим нормам и правилам состояния инженерного оборудования и обогревательных элементов, снятия показаний индивидуальных приборов учета. В случае если доступ к инженерным сетям общего имущества жилого дома, расположенных в технологических нишах закрыт (заделан) собственником жилого помещения, то собственник обязан в течение трех дней (а в случае устранения

аварийной ситуации немедленно) обеспечить доступ к таким инженерным сетям. В случае неисполнения собственником обязанностей установленных настоящим пунктом, то разборка (а по письменному заявлению собственника и восстановление в первоначальный вид) производится Управляющей организацией за счет средств собственника жилого помещения, либо с предварительной оплатой, либо с последующим включением стоимости таких работ в квитанцию на оплату услуг Управляющей организацией отдельной строкой.

3.1.12. Незамедлительно сообщать в диспетчерскую службу Управляющей организации обо всех возникших неисправностях в работе, отнесенных к общему имуществу многоквартирного дома инженерных систем и оборудования, в т.ч. расположенного в принадлежащих ему помещениях.

3.1.13. Устранять за свой счет повреждения жилого помещения и инженерного оборудования, возникшие по вине Собственника или других лиц, проживающих в жилом помещении.

3.1.14. Своевременно производить ремонт жилого помещения, а также оборудования, находящегося внутри помещений и не относящегося к общему имуществу. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.

3.1.15. Своевременно и в полном объеме, не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, производить внесение Управляющей организации предусмотренных платежей за содержание, текущий ремонт жилья и коммунальные услуги.

3.1.16. Предоставлять Управляющей организации сведения о количестве граждан, проживающих в помещениях совместно с Собственником, наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, прав на льготы для расчетов платежей за услуги по настоящему договору.

3.1.17. В случае проживания временных жильцов в жилом помещении, в котором отсутствуют квартирные и индивидуальные приборы учета, собственник (наниматель) обязан в течение 3-х рабочих дней, с момента прибытия временных жильцов, направить заявление в управляющую организацию для расчета платы за коммунальные услуги.

3.1.18. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном законодательством РФ.

3.1.19. Не производить переустройство, перепланировку жилого и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку или дополнительную установку санитарно-технического и иного оборудования без оформления соответствующего разрешения.

3.1.20. Соблюдать следующие требования:

а) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества многоквартирного дома, не производить переустройства и перепланировки помещений без согласования в установленном порядке, в том числе и с Управляющей компанией;

б) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

в) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

г) не допускать бесхозяйственного обращения с принадлежащим на праве собственности жилым помещением, поддерживать его в надлежащем состоянии;

д) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.30 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 20.00 до 8.00).

3.1.21. Соблюдать требования Правил пользования жилым помещением, утвержденных в установленном законом порядке.

3.1.22. Собственники (наниматели), не позволившие Управляющей организации выполнить предписания надзорных органов и решения судов, либо уклоняющиеся от принятия решений, необходимых для выполнения предписаний (решений) вышеуказанных органов обязаны компенсировать ущерб Управляющей организации (штрафные санкции, пени, убытки).

3.1.23. Собственники многоквартирных жилых домов обязаны в срок установленный законодательством РФ обеспечить оснащение домов приборами учета, используемых коммунальных ресурсов, а также ввод установленных коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета в эксплуатацию, а также нести расходы, связанные с указанными мероприятиями в целях энергосбережения и повышения энергетической эффективности.

3.1.24. При не использовании помещения(й) в многоквартирном доме 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, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу по их вине.

3.2. Собственник вправе:

3.2.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежавшим ему имуществом.

3.2.2. Требовать от Управляющей организации исполнения обязательств по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий.

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

3.2.4. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.

3.2.5. Получать ежегодный отчет о выполнении настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

3.2.6. Осуществлять контроль за содержанием и текущим ремонтом многоквартирного дома.

3.2.7. Принимать участие в планировании текущего ремонта многоквартирного дома.

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

3.2.9. Требовать от Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством проведения перерасчета платежей при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.2.10. При отсутствии в жилом помещении индивидуальных (общих) приборов учета требовать от Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством проведения перерасчета платежей за коммунальные услуги за период временного отсутствия потребителей.

4. Размер платы и порядок расчетов.

4.1. Цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, согласно Приложению № 1 к настоящему Договору и составляет **1703675,52 (один миллион семьсот три тысячи шестьсот семьдесят пять) рублей 52 копейки.**

4.2. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), горячее водоснабжение, теплоснабжение (отопление), электроснабжение, газоснабжение);

- взнос за капитальный ремонт.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций. Нормативы потребления коммунальных услуг утверждаются регулирующим органом в области тарифообразования.

4.4. Расчетный период для оплаты услуг устанавливается в один календарный месяц, срок внесения платежей - не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.5. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определенных услуг, устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения собственника за 30 дней. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

4.6. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных в пункте

4.4 настоящего Договора начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.7. В случае неисправности индивидуального прибора учета (если в жилом помещении объем потребления коммунальных ресурсов определяется несколькими приборами учета, то при неисправности хотя бы одного прибора учета) или по истечении срока его поверки, установленного изготовителем, либо в случае нарушения на нем пломб, расчеты производятся в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.8. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает управляющая организация (присоединенная сеть), управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия, и выполнять дальнейшие расчеты с потребителем в соответствии с действующим законодательством до дня устранения нарушений включительно.

4.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их стоимость сверх установленного тарифа на ремонт и содержание, в соответствии с принятым собственниками решением. Размер платежа для собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем, имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом на оплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

4.10. Собранные денежные средства на содержание и ремонт многоквартирного дома учитываются Управляющей компанией на едином счете и имеют целевое назначение.

5. Обеспечение Управляющей организацией исполнения обязательств

5.1. Обеспечение исполнения обязательств по уплате Управляющей организацией Собственнику помещений в многоквартирном доме средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения

или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений в многоквартирном доме, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций.

5.2. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения.

5.3. Размер и срок представления обеспечения исполнения обязательств, реализуемого в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате энергоресурсов энергоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу устанавливается в соответствии с нормами действующего законодательства.

6. Ответственность сторон.

6.1. За неисполнение и ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственника помещений. Собственник помещений не отвечает по обязательствам Управляющей компании.

6.3. Собственник помещений несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.4. Собственник помещений несет полную ответственность за сохранность внутридомовых инженерных сетей в пределах границ эксплуатационной ответственности.

6.5. Собственник помещений возмещает Управляющей организации в полном объеме материальный ущерб, причиненный в результате нарушения условий проживания в доме (разрушение строений в результате самовольной перепланировки помещений, переоборудование инженерных сетей и т.д.).

6.6. Собственник помещений, допустивший самовольное переустройство и перепланировку жилого и подсобного помещений, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического или иного оборудования, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние.

6.7. Собственник помещений несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам (другим Собственникам помещений и Пользователям помещений, имуществу которых причинен вред) также в случае, если он своевременно не предоставил доступ в жилое помещение (квартиру) для устранения аварийной ситуации, отказался от обязанностей по оплате работ и услуг по устранению аварийной ситуации.

6.8. Управляющая организация не несет ответственность за ненадлежащее (неисправное) техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, установленное на момент составления акта-приема передачи многоквартирного дома, а также за качество выполненных предыдущей управляющей организацией работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.9. Управляющая организация не отвечает за общее имущество, если оно приведено в негодность, не рабочее состояние, украдено, сломано и т.д. не по вине Управляющей организации, либо приведено в негодное состояние самими собственниками, а также, если общее имущество пришло в негодное состояние (элементы или конструкции отсутствовали) до передачи дома в управление Управляющей организации, подтвержденное актом передачи жилого дома и/или иными данными, позволяющими сделать вывод об истечении нормативного срока эксплуатации инженерных систем и иных строительных элементов, относящихся к общему имуществу собственников.

7. Особые условия.

7.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации, подлежат рассмотрению в порядке и сроки установленные законом.

7.3. По результатам приема выполненных работ оформляется акт выполненных работ. Акт выполненных работ подписывают представитель Управляющей организации и (или) представитель подрядной организации и уполномоченный представитель собственников помещений в многоквартирном доме. В случае, если собственники лично не изъявили желание на участие в приемке работ, то все полномочия по приемке выполненных работ возлагаются на Управляющую организацию и считаются утвержденными и принятыми со дня подписания представителем Управляющей организации и представителем подрядной организации акта выполненных работ.

7.4. В случае нарушения собственником сроков оплаты жилищно-коммунальных услуг собственник обязуется обеспечить беспрепятственный доступ для представителей Управляющей организации в занимаемое жилое помещение с целью ограничения либо полного отключения потребляемых жилищно-коммунальных услуг.

8. Порядок заключения, изменения, расторжения и срок действия договора.

8.1. Настоящий договор вступает в силу с «01» ноября 2024 года. Договор заключен сроком на 3 (три) года. Настоящий договор распространяет свое действие на весь период управления многоквартирным домом.

8.2. Изменение и (или) расторжение настоящего договора управления осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

8.3. Срок действия настоящего договора может быть продлен на 3 месяца, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

8.4. По истечении срока действия настоящего Договора Управляющая организация обязана передать техническую документацию на дом вновь выбранной управляющей организации.

8.5. Настоящий договор составляется в 2-х экземплярах и хранится у каждой из сторон.

9. Прочие условия.

9.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон или непосредственно ими и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют юридической силы.

9.2. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Приложение № 1 – Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
- Приложение № 2 - Состав общего имущества многоквартирного дома.
- Приложение № 3 - Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

11. Реквизиты и подписи Сторон.

Управляющая организация:

Собственники помещений:

<p>Управляющая организация: Общество с ограниченной ответственностью «УК ЭнергоСервис» Краткое наименование: ООО «УК ЭнергоСервис» Адрес : 433505, Ульяновская обл., г.Димитровград, ул.Октябрьская, д.76А. Тел./факс : (84235) 3-20-48 ИНН 7300028225, КПП 730001001, ОГРН 1247300000200 р/с 40702810203000177775 в Приволжский ф-л ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» г.Ниж- ний Новгород к/сч 30101810700000000000 БИК 042202803</p> <p></p> <p>Директор В.Б.Кафиятуллов/</p>	<p>Собственники помещений МКД № 18 по пр.Димитрова г.Димитровграда</p>
---	--

Приложение №1
к договору управления *№ 83/2021*
многоквартирным домом
От " *01*" *11* 20 *24* г

ПЕРЕЧЕНЬ работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме № 18 пр. Димитрова, являющегося объектом конкурса

Наименование работ, единица измерения	Периодичность в год, раз:	Годовая плата, руб	Затраты на м2
Содержание конструктивных элементов здания, в т.ч.:		60468,78	1,08
Содержание МАФ, м2	1	24500,00	0,44
Осмотр вентканалов, м.кв.	2	13410,78	0,24
Смена стекол		8130,00	0,15
Очистка кровли от наледи, м.кв	2	5806,00	0,10
Очистка ливневой канализации, пм трубопроводов	2	8622,00	0,15
Благоустройство, в т.ч.		468941,22	8,39
Дератизация и дезинфекция, м2 подвала	12	24137,97	0,43
Механизированная уборка придомовой территории, час	4	39200,00	0,70
Покос травы, м2 газонов	2	3575,00	0,06
Покраска бордюрного камня, пм	1	2832,00	0,05
Содержание контейнерной площадки,	12	16763,47	0,30
Сбор, вывоз и утилизация КГМ, м2 общей площади	12	26821,56	0,48
Уборка лестничных клеток, м2 общей площади	12	156000,00	2,79
Уборка подвальных помещений, м2 подвалов	2	7450,43	0,13
Уборка придомовой территории, м2 общей площади	12	182000,00	3,26
Осмотры, обследования с выявлением нарушений и составлением плана мероприятий по устранению причин восстановлению (сезонные осмотры)	2	3725,22	0,07
Смена замков в подвалах, мусорокамерах, на технических этажах		2244,70	0,04
Содержание твердых покрытий		4190,87	0,08
Содержание электрооборудования		47496,50	0,85
Замеры сопротивления изоляции, зданий	1	5587,82	0,10
Техническое обслуживание внутридомовых электросетей		13969,56	0,25
Выдача и замена ламп в местах общего пользования		27939,12	0,50
Содержание ВДО, в т.ч.		549630,92	9,84
Аварийная служба, м2	12	58672,15	1,05
Запуск системы отопления, стояков	1	20762,50	0,37
Ликвидация воздушных пробок, стояков	12	33498,00	0,60
Консервация системы центрального отопления, 100 м	1	5855,00	0,10
Осмотры систем ХВС, ГВС, кан, отопл. в квартирах	12	23878,80	0,43
Гидравлические испытания трубопроводов отопления и ГВС, м.п	1	32699,35	0,59
Осмотр ВРУ, шт.	12	7296,00	0,13
Осмотр системы ЦО, м2 общей площади и подвала	4	4582,93	0,08
Проверка на прогрев системы центрального отопления, ст.	1	24630,00	0,44
Промывка грязевиков, шт.	1	701,29	0,01
Промывка системы ЦО, м.п	1	6242,50	0,11
Прочистка система водоотведения, м	12	80160,00	1,43
Разборка элеваторных узлов, узлов	1	1536,65	0,03
Ревизия запорной арматуры d<50, вентиляей	1	6230,00	0,11
Открытие/закрытие задвижек/перевод ГВС	12	9713,52	0,17
Содержание лифтового оборудования, м2	12	208984,62	3,74
Страхование ответственности, руб./лифт	1	1862,61	0,03

Содержание ОДПУ, узлов (в т.ч. диспетчеризация)	12	20400,00	0,37
Уплотнение сгонов, шт.	1	1925,00	0,03
Управление, в т.ч.		476441,89	8,53
Паспортный стол, м2	12	34644,51	0,62
Единая диспетчерская служба, м2	12	13410,78	0,24
Размещение информации в ГИС ЖКХ	12	3486,96	0,06
Формирование, распечатка и фальцевание платежных документов	12	17810,64	0,32
Общехозяйственные расходы	12	284979,02	5,10
Управление общим имуществом, м2 (организация и проведение собраний собственников мкд, подготовка перечней работ и услуг, заключение договоров, планирование, организация и материально-техническое обеспечение работ, оформление весенних и осенних осмотров с составлением отчетной документации, работа с обращениями граждан, подготовка отчетов об оказанных услугах, хранение и ведение технической документации по мкд)	12	64259,98	1,15
Услуга по начислению и сбору платежей, %	12	57850,00	1,04
Всего расходов по содержанию, руб.	12	1602979,31	28,69
Текущий ремонт, в т.ч.	12	502904,16	9,00
Накопительный фонд	12	486140,69	8,70
Вознаграждение РИЦ, руб.	12	16763,47	0,30
Всего расходов, руб.		2105883,47	37,69

Собственники помещений в лице
председателя Совета дома

Управляющая организация

ООО «УК ЭнергоСервис»



Директор

Кафиятуллин Р.Б.

Приложение №2
к договору № 83/2024
управления
многоквартирным домом
от «01» ноября 2024 г.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

№ п/ п	Наименование объекта
1	
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:
	лестничные клетки
2.	Крыша
3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:
	фундамент
	несущие стены
	плиты перекрытий
	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
	двери помещений общего пользования
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.	газоснабжения:
5. 2.	Система электрических сетей:
6.	Земельный участок

Собственники помещений

Управляющая организация
ООО «УК ЭнергоСервис»

Директор

Кафиятуллов Р.Б.



АКТ

о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома __ пр. Димитрова, дом 18__
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) _____
3. Серия, тип постройки _-_____
4. Год постройки _____ 1978 _____
5. Степень износа по данным государственного технического учета _____

6. Степень фактического износа _____
7. Год последнего капитального ремонта _____
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: _____ - _____
9. Количество этажей _____ 9 _____
10. Наличие подвала _____
11. Наличие цокольного этажа _____
12. Наличие мансарды _____ нет _____
13. Наличие мезонина _____ нет _____
14. Количество квартир _____ 172 _____
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества _____ - _____
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания _____ - _____
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) _____ - _____
18. Строительный объем _____ куб.м
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками _____ 6090,86 кв.м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) - 3766,41 кв.м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв.м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв.м
20. Количество лестниц _____ шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) _____ кв.м
22. Уборочная площадь общих коридоров _____ - _____ кв.м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) _____ - _____ кв.м
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____ - _____
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) _____

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома

1. Фундамент	ленточный	исправное
2. Наружные и внутренние капитальные стены	монолитные	исправное
3. Перегородки		исправное
4. Перекрытия		
чердачные	железобетонные плиты	исправное
междуэтажные		
подвальные		
(другое)		
5. Крыша	мягкая кровля	исправное
6. Полы		
7. Проемы		
окна		исправное
двери		
(другое)		
8. Отделка		
внутренняя	побелка, покраска	исправное
наружная		
(другое)		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные		
электроплиты		
телефонные сети и оборудование		
сети проводного радиовещания		
сигнализация		
мусоропровод		
лифт		
вентиляция	имеется	исправное
(другое)		
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электропитание	центральное	исправное
холодное водоснабжение	центральное	исправное
горячее водоснабжение		
водоотведение	центральное	исправное
отопление (от внешних котельных)	центральное	исправное
отопление (другое)		
11. Крыльца	имеется	исправное

Собственники помещений

Управляющая организация
ООО «ЭК Энерджи Сервис»

Директор _____ Кафиятуллов Р.Б.

