

# ДОГОВОР

## управления многоквартирным жилым домом

г. Ульяновск

«01» октября 2022 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 жилых (нежилых) помещений, расположенных в доме № 83 по улице Локомотивная в Железнодорожном районе г. Ульяновска, в лице:

Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Магма Симбирск», именуемое в дальнейшем «Собственник», в лице Генерального директора Рушкина Дмитрия Анатольевича, действующего на основании Устава и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №73-24-02-2022 от 09.09.2022г. 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 № 83 по улице Локомотивная в г. Ульяновске, оформленного протоколом № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 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 № 83 по улице Локомотивная 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



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 организации, 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 неуплат 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;



- 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 месяцем 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 причинно - 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



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 № 83 по улице Локомотивная 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

Управляющая организация:

**Общество с ограниченной ответственностью «Собственники жилья»**

Адрес: 432012, Россия, Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Луначарского, 23В, офис 403.

ИНН/КПП 7328089725/732801001

Генеральный директор



О.Е. Коршунова

Собственник:

**Общество с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик «Магма  
Симбирск»**

Адрес: 432012, Россия, Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Луначарского, 23В, 1 этаж, офис 1.

ИНН 7321316785 КПП 732601001  
ОГРН 1117321000510 ОКПО 87783738

Генеральный директор



Д.А. Рушкин



Перечень работ (услуг) и размер платы за содержание  
 общего имущества многоквартирного дома по ООО «Собственники жилья»  
 на период с 01.10.2022г.  
 по адресу: ул. Локомотивная дом 83

№ п/п	Наименование работ (услуг)	периодичность выполнения работ (услуг)	размер платы за содержание на период с 01.10.2022г (руб./м2 в месяц)
<b>1</b>	<b>Уборка территории домовладения</b>		<b>3,00</b>
<i>1.1</i>	<i>летняя уборка</i>		<i>2,20</i>
1.1.1	Уборка отмосток	2 раза в месяц	0,25
1.1.2	Подметание территории	5 раз в неделю	1,20
1.1.3	Уборка газонов	2 раза в неделю	0,25
1.1.4	Подметание ступенек и площадок перед входом в подъезд	5 раз в неделю	0,35
1.1.6	уборка приемков	1 раз в месяц	0,15
<i>1.2</i>	<i>Зимняя уборка</i>		<i>3,80</i>
1.2.1	Подметание территории	по необходимости	1,70
1.2.2	Посыпка наледи песком или смесью	по необходимости	0,30
1.2.3	Очистка территории от наледи	по необходимости	0,30
1.2.4	Сметание снега со ступеней и площадок перед входом в подъезд	по необходимости, после снегопада	0,80
1.2.5	Уборка отмосток	1 раз в холодный период	0,35
1.2.6	уборка приемков	после снегопада	0,35
<b>2</b>	<b>Механизированная уборка территории</b>	по необходимости	<b>0,20</b>
<b>3</b>	<b>Благоустройство придомовой территории</b>		<b>0,20</b>
	Стрижка газонов	2 раза в год	0,15
<b>4</b>	<b>Обслуживание системы отопления, водоснабжения, водоотведения</b>		<b>3,35</b>
4.1	Промывка и опрессовка систем теплоснабжения	1 раз в год	1,00
4.2	Осмотр разводящих трубопроводов	2 раза в год	0,20
4.3	Ревизия запорной арматуры, спускников, воздушных кранов	2 раза в год	0,15
4.4	Осмотр контрольно-измерительных приборов	1 раз в неделю	0,10
4.5	Регулировка системы отопления, ликвидация воздушных пробок	в отопительный период	0,25
4.6	Замена и подмотка муфт, контрогаек	по необходимости	0,15
4.7	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	0,20
4.8	Устранение утечек в системе водоснабжения	по необходимости	0,05
4.9	Замена прокладок соединений канализационных труб	по заявкам	0,15
4.10	Устранение протечек, засоров в канализации общего пользования	по необходимости	0,05
4.11	профилактическая очистка канализационной внутренней сети	по заявкам	0,25
4.12	прочистка ливневой канализации	1 раз в год	0,45
4.13	Обслуживание повысительной насосной станции	по необходимости	0,35
<b>5</b>	<b>Обслуживание системы электроснабжения</b>		<b>1,70</b>
5.1	Проведение электронизмерений (измерение сопротивления изоляции и осветительной сети до 1000в, заземляющего устройства)	согласно ПТЭЭП	0,20
5.2	Обслуживание эл. оборудования и внутридомовых эл.сетей	по графику ППР	0,65
5.3	Обслуживание этажных эл. щитков и сетей МОП (с заменой перегоревших ламп по необходимости)	по графику ППР	0,40
5.4	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах электротехнических устройств	1 раз в год	0,45
<b>6</b>	<b>ТО конструктивных элементов здания</b>		<b>1,00</b>
6.1	Удаление с крыши снега, мусора	по необходимости	0,10
6.2	Очистка от мусора чердачного (при наличии) и подвального помещений	1 раз в год	0,25
6.3	Мелкий ремонт оконных и дверных заполнения (с заменой разбитых стекол до 1 м2), регулировка дверей	по необходимости	0,45
6.4	Технический осмотр конструктивных элементов дома	2 раза в год	0,20
<b>7</b>	<b>Обслуживание контейнерной площадки</b>		<b>1,50</b>
<b>8</b>	<b>Дератизация и дезинсекция мест общего пользования</b>	1 раз в год и по заявкам	<b>0,05</b>
<b>9</b>	<b>Аварийно-диспетчерское обслуживание</b>	по заявкам	<b>0,90</b>
<b>10</b>	<b>Осмотр вентиляционных каналов, прочистка</b>	1 раз в год	<b>0,25</b>
<b>11</b>	<b>ТО пожарной сигнализации, системы дымоудаления, пожаротушения</b>	ежемесячно	<b>2,00</b>
<b>12</b>	<b>Расчет ЖКУ и учет потребителей</b>	постоянно	<b>2,50</b>

**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- вентиль 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.

Управляющая организация:

**Общество с ограниченной ответственностью «Собственники жилья»**

Адрес: 432012, Россия, Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Луначарского, 23В, офис 403.

ИНН/КПП 7328089725/732801001

Собственник:

**Общество с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик «Магма Симбирск»**

Адрес: 432012, Россия, Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Луначарского, 23В, 1 этаж, офис 1.

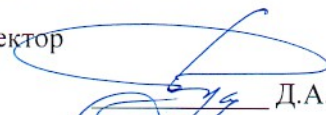
ИНН 7321316785 КПП 732601001  
ОГРН 1117321000510 ОКПО 87783738

Генеральный директор

  
О.Е. Коршунова



Генеральный директор

  
Д.А. Рушкин

