

ДОГОВОР

на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

г. Ульяновск

« 01 » января 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «СтройИнвест», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Муминова Тимура Музаффаровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственник (-и) жилого (нежилого) помещения, расположенного в многоквартирном доме по адресу: г. Ульяновск, бульвар Новосондецкий, д. 17, кв. 13, общей площадью 77,5 кв.м. и

Ф.И.О. Нартсанков Сергей Анатольевич
документ на право собственности: № 73:24:021003:4657-73/049/2023-4 от 29.11.2023 г.,
доля 42/100 кв.м.

Ф.И.О. Нартсанкова Татьяна Александровна
документ на право собственности: № 73:24:021003:4657-73/049/2023-4 от 29.11.2023 г.,
доля 42/100 кв.м.

Ф.И.О. Нартсанкова Елизавета Сергеевна
документ на право собственности: № 73:24:021003:4657-73/049/2023-2 от 29.11.2023 г.,
доля 8/100 кв.м.

Ф.И.О. Нартсанкова Анастасия Сергеевна
документ на право собственности: № 73:24:021003:4657-73/049/2023-3 от 29.11.2023 г.,
доля 8/100 кв.м.

Ф.И.О. _____
документ на право собственности: № _____ от _____ г.,
доля _____ кв.м.

именуемый (ые) далее по тексту «Собственники», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с решением, принятым на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **город Ульяновск, бульвар Новосондецкий, д. 17**, Управляющая организация обязуется по поручению и в интересах Собственников в течение согласованного срока за плату совершать юридические и иные действия от своего имени и за счет Собственников либо от имени и за счет Собственников, а также оказывать Собственникам услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее — общее имущество в МКД) в границах эксплуатационной ответственности и в соответствии с перечнем работ и услуг, приведённым в разделах 3,5 настоящего договора.

1.2. К общему имуществу в МКД, принадлежащему на праве общей долевой собственности Собственникам помещений в многоквартирном доме, относятся:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) Расположенные на земельном участке МКД элементы озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.3. Стороны при исполнении Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" и другими обязательными для исполнения нормативно-правовыми актами.

1.4. Состав и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме определены сторонами в разделе 4 настоящего договора.

1.5. Управляющая организация в рамках настоящего договора обеспечивает реализацию решения общего собрания Собственников собственными силами либо с привлечением третьих лиц, при этом Управляющая организация несет ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств третьими лицами.

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

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Собственники передают полномочия, а Управляющая организация принимает на себя следующие обязанности:

2.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по настоящему договору с момента, указанного в решении общего собрания Собственников в многоквартирном доме.

2.1.2. Обеспечить оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в пределах утвержденного на общем собрании Собственников перечня услуг, работ и размера платы, в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ, в объеме и с периодичностью, приведенными в разделе 5 настоящего договора.

2.1.3. Осуществлять контроль за качеством услуг и работ, выполняемых третьими лицами, привлекаемыми Управляющей организацией при исполнении обязательств по настоящему договору.

2.1.4. Проводить проверки и осмотры технического состояния общего имущества в МКД, проверки и осмотры жилых / нежилых помещений и расположенных в них конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования в согласованное с Собственниками и иными законными пользователями помещений время.

2.1.5. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание и прием устных и письменных заявок на устранение аварий или неисправностей инженерного оборудования круглосуточно, а также в выходные и праздничные дни по телефону: 22-02-60 по адресу: пр-т Врача Сурова, д.27а (жилищно-эксплуатационный участок №1).

2.1.6. Формировать годовой план выполнения работ по ремонту общего имущества в МКД согласно перечня работ, утвержденного решением общего собрания Собственников.

2.1.7. Хранить и вносить в имеющуюся техническую документацию изменения и дополнения в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.1.8. Контролировать качество коммунальных услуг (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), предоставляемых исполнителями коммунальных услуг (ресурсоснабжающими организациями) на вводе в многоквартирный дом, в том числе фиксировать параметры коммунальных услуг в помещениях по заявлениям Собственников и иных законных пользователей помещений. В случае предоставления исполнителями (ресурсоснабжающими организациями) коммунальных услуг ненадлежащего качества, Управляющая организация составляет акт о некачественном предоставлении коммунальных услуг и передает Собственникам или иным законным пользователям помещений для предоставления исполнителям (ресурсоснабжающим организациям) для осуществления перерасчета размера платы.

2.1.9. Ежемесячно снимать показания общедомовых приборов учета до 25-го числа текущего месяца и передавать их исполнителям (ресурсоснабжающим организациям).

2.1.10. Осуществлять в соответствии с действующим законодательством РФ прием и рассмотрение обращений Собственников и иных законных пользователей помещений, вести их учет, своевременно направлять ответы и принимать необходимые меры.

2.1.11. Участвовать в составлении актов о причинении ущерба общему имуществу собственников помещений в МКД и / или помещению(ям) Собственников и иных законных пользователей помещений.

2.1.12. Не позднее 15 числа текущего месяца предоставлять Собственникам платежные документы (счета) для оплаты за оказываемые услуги и выполняемые работы Управляющей организацией по настоящему договору.

2.1.13. Контролировать и требовать исполнения своих договорных обязательств исполнителями (ресурсоснабжающими организациями), подрядными и прочими организациями, в том числе в части объемов, качества и сроков оказания услуг и выполнения работ.

2.1.14. По заявлению Собственников и иных законных пользователей помещений производить сверку начислений и оплаты за «Содержание и ремонт общего имущества в МКД».

2.1.15. Выполнить работы по капитальному ремонту общего имущества в МКД в случае принятия соответствующего решения Собственниками на общем собрании.

2.1.16. Вести бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

2.1.17. Организовать учет доходов и расходов от оказания услуг и выполнения работ по настоящему договору.

2.1.18. Планировать и осуществлять мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в многоквартирном доме в пределах денежных средств, утвержденных общим собранием Собственников на эти цели.

2.1.19. Взаимодействовать с Советом МКД и Председателем Совета МКД по вопросам, связанным с исполнением настоящего договора, для осуществления деятельности, направленной на обеспечение сохранности и надлежащего содержания и ремонта общего имущества в МКД, контроля над качеством предоставляемых ресурсоснабжающими и подрядными организациями услуг.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок, сроки и способы оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ, а также привлекать третьих лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, свидетельства и иные разрешительные документы.

2.2.2. Представлять интересы Собственников в органах государственной власти и органах местного самоуправления, контролирующих, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, у мировых судей, в арбитражных судах, во взаимоотношениях с исполнителями (ресурсоснабжающими организациями), обслуживающими и прочими организациями при защите прав и законных интересов Собственников по вопросам, связанным с исполнением настоящего договора.

2.2.3. Быть инициатором и принимать участие в общих собраниях Собственников с внесением предложений по поставленным вопросам, с вынесением кандидатур председателя, секретаря, счетной комиссии общего собрания Собственников из числа должностных лиц Управляющей организации.

2.2.4. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению, а также требовать от Собственников устранения самовольного переустройства и/или самовольной перепланировки жилого/нежилого помещения (внутренних систем отопления в помещении) и/или мест общего пользования.

2.2.5. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственников как в судебном, так и в досудебном порядке, заключать с ними соглашения о предоставлении рассрочки по погашению задолженности.

2.2.6. Инвестировать денежные средства в общее имущество в МКД, в том числе при нехватке средств Собственников выполнять аварийно-восстановительные работы за счет собственных средств, с последующим их возмещением Собственниками на основании выставленных к оплате сумм в платежных документах. Необходимость выполнения данных работ должна быть подтверждена аварийным актом.

2.2.7. Ограничивать или приостанавливать подачу Собственникам и иным законным пользователям помещений горячего водоснабжения и (или) электроэнергии, у которых имеется задолженность по оплате за содержание и ремонт общего имущества в МКД более трех месяцев в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, по согласованию с ресурсоснабжающими организациями.

2.2.8. Приостанавливать или ограничивать подачу Собственникам и иным законным пользователям помещений коммунальных ресурсов в случаях:

- возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на инженерных системах, по которым осуществляются водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение), в том числе при возникновении стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;

- проведения необходимого ремонта и работ по обслуживанию инженерных систем и иных подобных случаях.

2.2.9. Выполнять работы по ремонту общего имущества в МКД в пределах собранных денежных средств с Собственников и иных законных пользователей помещений, корректировать план выполнения работ и самостоятельно определять приоритеты расходования денежных средств на ремонт общего имущества в МКД в пределах годовой сметы расходов в соответствии с размером платы, утвержденным решением общего собрания Собственников.

2.2.10. Не выполнять работы, не предусмотренные в перечне услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД без соответствующего решения собственников.

2.2.11. Хранить копии правоустанавливающих документов на помещения в многоквартирном доме, а также документы, являющихся основанием для проживания граждан в помещениях.

2.2.12. На основании заявки Собственников и иных законных пользователей помещений производить установку или замену индивидуальных приборов учета коммунальных услуг за дополнительную плату, согласно утвержденной калькуляции Управляющей организации. Проводить проверку работы установленных индивидуальных приборов учета, сохранности пломб и правильности учета потребления коммунальных услуг согласно показаниям приборов учета.

2.2.13. Заключать договоры на передачу в пользование общего имущества в МКД на условиях по своему усмотрению, с последующим направлением полученных денежных средств на содержание и ремонт общего имущества в МКД.

2.2.14. Получать бюджетные средства (субсидии, финансовую помощь), предоставляемые собственникам помещений в многоквартирном доме в соответствии с законодательством и обеспечивать их расходование в соответствии с целевым назначением.

2.2.15. Выдавать Собственникам и иным законным пользователям помещений предписания о необходимости устранить нарушения, связанные с использованием жилых помещений или общего имущества в МКД с нарушением норм действующего законодательства РФ либо с ущемлением прав и интересов других Собственников. В случае повторных нарушений либо неисполнения требований о необходимости устранить нарушения потребовать соблюдения норм и правил в судебном порядке.

2.2.16. Информировать Собственников об оказанных услугах и выполненных работах по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, с оформлением актов выполненных работ.

2.2.17. В соответствии с ФЗ «О персональных данных» осуществлять обработку персональных данных Собственников, членов их семьи и иных законных пользователей помещений (Ф.И.О., даты и места рождения, адреса регистрации, даты снятия и постановки на регистрационный учет, паспортных данных, реквизитов документов, подтверждающих право пользования помещениями) с правом из передачи организациям, осуществляющим начисление и прием платежей граждан с использованием программно-аппаратных комплексов и автоматизированной системы сбора и обработки платежей.

2.2.18. Совершать другие юридические и иные действия, направленные на достижение целей настоящего договора, а также во исполнение решений общих собраний Собственников.

2.3. Собственники обязуются, а Управляющая организация имеет право требовать от Собственников :

2.3.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за оказание услуг и выполнение работ Управляющей организацией в сроки, размере и порядке, определенных условиями настоящего договора;

2.3.2. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:

- использовать помещения в соответствии с его назначением;

- бережно относиться к жилым помещениям, конструктивным элементам, инженерным системам и оборудованию, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в квартире немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них Управляющей организации или в соответствующую аварийную службу;
- бережно относиться к общему имуществу в МКД, в том числе объектам благоустройства, зеленым насаждениям;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- не производить переустройство, перепланировку помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку или установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законодательством порядке;
- не допускать выбрасывания из окон и с балконов бытового мусора;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию. В случае причинения ущерба общему имуществу в МКД, имуществу других Собственников или иных законных пользователей помещений, за свой счет возместить такой ущерб.
- соблюдать правила пожарной безопасности;
- не допускать установку самодельных предохранительных электрических устройств и использования электрических приборов, бытовых машин и иного оборудования с мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки внутридомовой системы электроснабжения. В случае причинения ущерба общему имуществу в МКД, имуществу других Собственников или иных законных пользователей помещений, в результате аварийной ситуации за свой счет возместить такой ущерб.
- не допускать установку дополнительных секций приборов отопления и изменения проектной внутриквартирной системы отопления;
- не допускать загромождение и загрязнение своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;
- подчиняться требованиям контролирурующих и надзорных органов;
- содержать собак и кошек в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и населенных пунктах;
- производить за свой счет не реже одного раза в пять лет текущий ремонт занимаемого жилого помещения, а так же ремонт санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в границах эксплуатационной ответственности Собственника;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

2.3.3. Нести ответственность за помещения и инженерные коммуникации расположенные внутри квартиры. Границей ответственности Собственника за внутриквартирные инженерные сети и оборудование является:

По электрической энергии — вводные клеммы в индивидуальный счетчик электрической энергии, при отсутствии индивидуального прибора учета - до сжима в поэтажном распределительном щите;

По холодной и горячей воде - отсечные вентиля в квартире;

По отоплению - вентиля на подводках к стоякам центрального отопления, при их отсутствии – плоскость гайки на приборе отопления со стороны подводки от стояка центрального отопления;

По канализации - кухня, ванная - место соединения квартирной гребенки к общему стояку канализации, в санузле - тройник канализации к унитазу.

2.3.4. Устранять за свой счет повреждения общего имущества в МКД и занимаемых помещений, а также осуществлять ремонт либо замену поврежденных конструктивных элементов, инженерных сетей и оборудования, если указанные повреждения произошли по вине этого Собственника либо других лиц совместно с ним проживающих.

2.3.5. Немедленно сообщать в Управляющую организацию или аварийную службу обо всех неисправностях, сбоях в работе оборудования и инженерных систем холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, электроснабжения, отопления.

2.3.6. Предоставить доступ в жилое помещение представителям Управляющей организации, контролирующим и надзорным органам для устранения причин аварии, проведения осмотров, проведения замеров температуры, проверки установленных индивидуальных приборов учета коммунальных услуг и правильности учета, проверки на предмет соответствия техническим нормам и правилам состояния инженерных систем, оборудования и обогревательных элементов. В случае аварийной ситуации, при отказе Собственников в предоставлении доступа в помещение, обязанность по возмещению ущерба причиненного общему имуществу в МКД, Собственникам и третьим лицам ложится на данных Собственников помещений в полном объеме.

2.3.7. Компенсировать ущерб Управляющей организации (штрафные санкции, штрафы, неустойки, убытки, вред, пени), если причиной послужили действия (бездействие) Собственников, не позволившее Управляющей организации выполнить предписания контролирующих, надзорных органов и решений судов, либо уклонение от принятия решений на общем собрании, необходимых для надлежащего содержания и ремонта общего имущества в МКД, выполнения предписаний контролирующих, надзорных органов и решений судов. При этом Собственники помещений в многоквартирном доме несут солидарную ответственность по условиям настоящего пункта.

2.3.8. При не использовании помещений в многоквартирном доме, сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственников в случае аварийной ситуации на инженерных сетях в данном помещении, при его отсутствии в городе более 5 суток. При непредставлении такой информации, возместить ущерб, причиненный общему имуществу в МКД, имуществу других Собственников или иных законных пользователей помещений, если такой ущерб возник по причине отсутствия доступа в помещение.

- 2.3.9. При отсутствии индивидуальных приборов учета коммунальных услуг информировать управляющую организацию (или специализированную организацию, осуществляющую начисление и прием платежей) и исполнителей (ресурсоснабжающие организации) об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, путем подачи соответствующего заявления. Гражданин считается проживающим в жилом помещении (в том числе временно) в течение периода, продолжительность которого установлена в указанном в настоящем пункте заявлении или в «Акте о количестве граждан фактически проживающих в жилом помещении», который подписывается не менее чем двумя Собственниками помещений в МКД и представителем Управляющей организации или представителем исполнителя (ресурсоснабжающей организации).
- 2.3.10. Нести ответственность перед Управляющей организацией за действия лиц, вселенных в помещение Собственником.
- 2.3.11. Ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителям (ресурсоснабжающим организациям) или уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца.
- 2.3.12. По решению общего собрания Собственников оплачивать дополнительные расходы, направленные на достижение целей надлежащего содержания, благоустройства и ремонта общего имущества в МКД, пропорционально своей доле в праве общей собственности на общее имущество в МКД, которая пропорциональна размеру общей площади помещения Собственника.
- 2.3.13. Парковать свои автотранспортные средства только в установленных для этого местах, не создавать препятствий для подъезда к дому специального транспорта: скорой помощи, органов правопорядка, пожарных и аварийных машин, машин, осуществляющих вывоз мусора и т.д.
- 2.3.14. При размещении на конструктивных элементах здания сетей или оборудования кабельного телевидения, индивидуальных (спутниковых) телевизионных антенн, прочих инженерных сетей и оборудования, не предусмотренных проектом здания, оформлять необходимые согласования с Управляющей организацией и получить разрешение в установленном законом порядке.
- 2.3.15. Выступать инициатором общих собраний Собственников и уведомлять Управляющую организацию о дате и времени проведения общего собрания с указанием повестки дня и предоставлять информацию и материалы, необходимые для принятия решения по вопросам повестки дня.
- 2.3.16. Ежегодно принимать решения на общем собрании Собственников об утверждении перечня услуг, работ и размера платы, обеспечивающих надлежащее содержание и ремонт общего имущества в МКД, с учетом предложений Управляющей организации.
- 2.3.17. В десятидневный срок со дня утверждения на общем собрании условий настоящего договора представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственников, заключивших настоящий договор, однократно.
- 2.3.18. При заключении Собственником договоров найма/аренды в период действия настоящего договора Собственник помещений обязан информировать нанимателей/арендаторов об условиях настоящего договора.
- 2.3.19. В соответствии с Федеральным законом от 23.11.2009 №261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" собственники обязаны обеспечить оснащение многоквартирного дома коллективным (общедомовыми) и индивидуальными приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию.
- 2.3.20. Не позднее, чем за 30 календарных дней до наступления предстоящего календарного года, Собственники обязаны принять решение на общем собрании об утверждении Перечня услуг, работ и размера платы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на последующий год.
- 2.3.21. Выполнять иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.4. Собственники имеют право:

- 2.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения, в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными нормами действующего законодательства РФ.
- 2.4.2. Получать качественные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.
- 2.4.3. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах его условий и предоставленных полномочий, а также устранения выявленных недостатков.
- 2.4.4. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по данному договору путем письменных обращений, запросов в Управляющую организацию, направления своих предложений по поводу улучшения качества оказываемых услуг и выполняемых работ.
- 2.4.5. Осуществлять взаимодействие с Управляющей организацией лично или через Председателя Совета МКД, который имеет право:
- осуществлять контроль за выполнением своих обязательств Управляющей организацией и исполнителями (ресурсоснабжающими организациями);
 - подписывать акты приема оказанных услуг и (или) выполненных работ Управляющей организацией по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
 - подписывать акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.
- 2.4.6. Требовать сверки начислений и оплаты за оказанные услуги и выполненные работы по настоящему договору.

2.4.7. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежа за «Содержание и ремонт общего имущества в МКД», в связи с оказанием услуг (выполнением работ) ненадлежащего качества.

2.4.8. Получать необходимую консультацию в Управляющей организации по вопросам, касающимся исполнения данного договора.

2.4.9. Обращаться в Управляющую организацию за оказанием платных услуг и выполнению ремонтных работ в принадлежащем ему помещении, в том числе по установке индивидуальных приборов учета.

2.4.10. Требовать предоставления от управляющей организации ежегодного отчета об исполнении настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

2.4.11. Осуществлять предоплату за текущий месяц и за более длительный период.

3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ УСЛУГ И РАБОТ

№ п/п	Перечень услуг и работ, заказываемых Собственниками Управляющей организацией на момент заключения договора
1.	Содержание конструктивных элементов МКД
2.	Содержание систем инженерно-технического обеспечения:
2.1.	Содержание системы вентиляции
2.2.	Содержание системы водоснабжения, водоотведения
2.3.	Содержание системы отопления
2.4.	Содержание системы электроснабжения
2.5.	Содержание коллективных (общедомовых) приборов учета
3.	Содержание иного общего имущества в МКД:
3.1.	Механизованная уборка в зимний период (без ручной уборки двора, без вывоза снега)
3.2.	Организация мест накопления и передача ртутьсодержащих ламп в специализированные организации
3.3.	Дератизация и дезинсекция подвалов
4.	Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания
5.	Услуги управляющей организации:
5.1.	Содержание паспортной службы (учет и регистрация граждан)
5.2.	Услуги управляющей организации по представлению интересов собственников (в т.ч. агентские, РИЦ-начисление и прием платежей, подготовка и доставка счетов, ведение документации МКД, подготовка к отопительному сезону)
6.	Текущий ремонт общего имущества в МКД

3.1. Цена настоящего договора определяется как совокупность размеров платы за содержание, текущий ремонт общего имущества в МКД и иные дополнительные услуги и работы, выполненные в соответствии с условиями настоящего договора.

3.2. Перечень работ и услуг и размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД определяется на общем собрании собственников помещений в доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45-48 Жилищного кодекса РФ, при этом размер платы определяется на основании предложений Управляющей организации. При наделении Совета МКД соответствующими полномочиями в соответствии с решением общего собрания Собственников, перечень работ и размер платы за текущий ремонт общего имущества в МКД утверждается решением Совета МКД.

3.3. В случае, если до истечения срока действия размеров платы, утвержденных на последнем общем собрании, собственники не приняли решение и не предоставили в Управляющую организацию соответствующий протокол об утверждении новых размеров платы за содержание и текущий ремонт общего имущества на последующий период, Управляющая организация вправе произвести индексацию размеров платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД в соответствии с показателями инфляции в среднем за год к предыдущему году.

При этом Управляющая организация при исполнении настоящего договора руководствуется последним утвержденным общим собранием собственников Перечнем работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и выполняет аварийные (неотложные) работы по текущему ремонту либо работы, утвержденные решением Совета МКД при наличии таких полномочий.

3.4. Расчетный период для оплаты за оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома устанавливается равным календарному месяцу.

3.5. Собственники вносят оплату за «Содержание и ремонт общего имущества в МКД» ежемесячно до 25 числа месяца месяца, следующего за расчетным, через пункты приема платежей в адрес Управляющей организации.

3.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД устанавливается исходя из стоимости соответствующих услуг и работ, для каждого Собственника помещений пропорционально доле в праве общей собственности на это имущество.

3.7. Стоимость работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД утверждается решением общего собрания Собственников в МКД.

3.8. Собственники 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.

3.9. В услуги Управляющей организации по представлению интересов Собственников (в т.ч. агентские, прием и начисление платежей граждан, подготовка и доставка счетов, управление эксплуатацией МКД) включается:

- представление интересов Собственников в органах государственной власти и органах местного самоуправления, контролирующих, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, у мировых судей, в арбитражных судах, во взаимоотношениях с исполнителями (ресурсоснабжающими организациями), обслуживающими и прочими организациями при защите прав и законных интересов Собственников по вопросам, связанным с исполнением настоящего договора;

- контроль за качеством предоставляемых исполнителями (ресурсоснабжающими организациями) коммунальных услуг с правом предъявления претензий по их качеству и взаимодействие с ними по иным вопросам предоставления коммунальных услуг Собственникам;

- контроль объемов потребленных коммунальных услуг согласно показаниям общедомовых приборов учета, снятие и предоставление их показаний исполнителям (ресурсоснабжающим организациям), оформление актов об объемах коммунальных услуг, получение и проверка счет-фактур;

- учет и регистрация граждан, начисление, прием, расщепление, аккумулирование и перерасчет денежных средств граждан;

- подготовка и доставка платежных документов (счетов) гражданам;

- плановые и внеплановые осмотры и проверки общего имущества в МКД и жилых помещений, в том числе с составлением актов;

- формирование перечней работ и смет на текущий и капитальный ремонт общего имущества МКД;

- разработка и предложение Собственникам для принятия и утверждения на общем собрании Перечня мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности использования энергетических ресурсов в МКД;

- ведение подомового учета;

- ежегодная подготовка перечня услуг, работ и размера платы за «Содержание и ремонт общего имущества в МКД» для их утверждения на общем собрании Собственников;

- решение вопросов пользования общим имуществом в МКД;

- хранение и внесение в имеющуюся техническую документацию изменений и дополнений в порядке, установленном действующим законодательством РФ;

- взаимодействие с Советом МКД.

3.10. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы по услуге «Содержание и ремонт общего имущества» по настоящему договору. При временном отсутствии Собственников перерасчет платы по услуге «Содержание и ремонт общего имущества» не производится.

3.11. Собственник несвоевременно и не полностью внесший плату за «Содержание и ремонт общего имущества» обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченной в срок суммы, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного оплаты по день фактической выплаты.

3.12. Стороны устанавливают следующую очередность исполнения денежных обязательств:

- по видам очередности:

а) пени, штрафы, неустойки – подлежат оплате в порядке первой очередности;

б) компенсация убытков, ущерба, вреда, причиненного Управляющей организации – подлежат оплате в порядке второй очередности;

в) расходы по взысканию задолженности – подлежат оплате в порядке третьей очередности;

г) задолженность по оплате за оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома – подлежат оплате в порядке четвертой очередности.

- по периодам погашения задолженности в первую очередь оплачивается более ранний период образования задолженности.

4. СОСТАВ И ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

№ Наименование объекта	Техническое состояние общего имущества
1	2
1. Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:	Требуется капитальный ремонт:
лестничные клетки 1 подъезд	в ограниченно-работоспособном состоянии
лестничные клетки 2 подъезд	в ограниченно-работоспособном состоянии
лестничные клетки 3 подъезд	в ограниченно-работоспособном состоянии
лестничные клетки 4 подъезд	в ограниченно-работоспособном состоянии
технический подвал (где располагаются инженерные сети и оборудование)	в ограниченно-работоспособном состоянии
2. Крыша	Требуется капитальный ремонт В соответствии с ВСН 58-88(р) истекла минимальная продолжительность эффективной эксплуатации
парапеты	в ограниченно-работоспособном состоянии
ливневая канализация	в ограниченно-работоспособном состоянии
3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:	Требуется капитальный ремонт:
фундамент	в ограниченно-работоспособном состоянии
несущие стены крупнопанельные	Требуется капитальный ремонт В соответствии с ВСН 58-88(р) истекла минимальная продолжительность эффективной эксплуатации
межпанельные швы	Требуется капитальный ремонт В соответствии с ВСН 58-88(р) истекла минимальная продолжительность эффективной эксплуатации
плиты перекрытий ж/бетонные	в ограниченно-работоспособном состоянии
балконные и иные плиты	в ограниченно-работоспособном состоянии
лестничные марши	в ограниченно-работоспособном состоянии
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	Требуется капитальный ремонт В соответствии с ВСН 58-88(р) истекла минимальная продолжительность эффективной эксплуатации
двери помещений общего пользования	Требуется капитальный ремонт В соответствии с ВСН 58-88(р) истекла минимальная продолжительность эффективной эксплуатации
5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:	
5.1 Система трубопроводов:	
холодного водоснабжения:	
- розлив	Требуется капитальный ремонт В соответствии с ВСН 58-88(р) истекла минимальная продолжительность эффективной эксплуатации
- стояки	Требуется капитальный ремонт В соответствии с ВСН 58-88(р) истекла минимальная продолжительность эффективной эксплуатации

	эксплуатации
- регулирующая и запорная арматура	Требуется капитальный ремонт В соответствии с ВСН 58-88(р) истекла минимальная продолжительность эффективной эксплуатации
горячего водоснабжения:	
- розлив	Требуется капитальный ремонт В соответствии с ВСН 58-88(р) истекла минимальная продолжительность эффективной эксплуатации
- стояки	Требуется капитальный ремонт В соответствии с ВСН 58-88(р) истекла минимальная продолжительность эффективной эксплуатации
- регулирующая и запорная арматура	Требуется капитальный ремонт В соответствии с ВСН 58-88(р) истекла минимальная продолжительность эффективной эксплуатации
водоотведения:	
- розлив	Требуется капитальный ремонт В соответствии с ВСН 58-88(р) истекла минимальная продолжительность эффективной эксплуатации
- стояки	Требуется капитальный ремонт В соответствии с ВСН 58-88(р) истекла минимальная продолжительность эффективной эксплуатации
- тройник на стояке	Требуется капитальный ремонт В соответствии с ВСН 58-88(р) истекла минимальная продолжительность эффективной эксплуатации
теплоснабжения:	
- розлив	Требуется капитальный ремонт В соответствии с ВСН 58-88(р) истекла минимальная продолжительность эффективной эксплуатации
- стояки	Требуется капитальный ремонт В соответствии с ВСН 58-88(р) истекла минимальная продолжительность эффективной эксплуатации
- регулирующая и запорная арматура	Требуется капитальный ремонт В соответствии с ВСН 58-88(р) истекла минимальная продолжительность эффективной эксплуатации
5.2. Система электрических сетей:	
- вводно-распределительные устройства	Требуется капитальный ремонт В соответствии с ВСН 58-88(р) истекла минимальная продолжительность эффективной эксплуатации
- этажные щитки и шкафы	Требуется капитальный ремонт В соответствии с ВСН 58-88(р) истекла минимальная продолжительность эффективной эксплуатации
- осветительные установки помещений общего пользования	Требуется капитальный ремонт В соответствии с ВСН 58-88(р) истекла минимальная продолжительность эффективной эксплуатации
- электрическая проводка (кабель) в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации	Требуется капитальный ремонт В соответствии с ВСН 58-88(р) истекла минимальная продолжительность эффективной эксплуатации
5.3. Контейнерная площадка	в работоспособном состоянии
6. Общедомовые приборы учета	в работоспособном состоянии
7. Автоматические запирающие устройства входных дверей подъездов многоквартирного	в работоспособном состоянии

дома (в т.ч. панель вызова, блок питания, электромагнитный замок, доводчик, блок коммутации, кабельная сеть)	
8. Внешнее благоустройство.	
Асфальтобетонное (асфальтовое) покрытие проездов, тротуаров, входов в подъезды	Требуется капитальный ремонт В соответствии с ВСН 58-88(р) истекла минимальная продолжительность эффективной эксплуатации
Оборудование детских площадок	Требуется капитальный ремонт В соответствии с ВСН 58-88(р) истекла минимальная продолжительность эффективной эксплуатации

4.2. Техническое состояние общего имущества многоквартирного дома на момент заключения договора подтверждено актами весеннего-осеннего осмотра.

4.3. В случае изменения состава общего имущества, переданного по настоящему договору, Собственники обязаны в десятидневный срок, с момента изменения состава общего имущества, проинформировать Управляющую организацию и на общем собрании Собственников принять решение об изменении размера платы на содержание и текущий ремонт общего имущества.

4.4. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором услуг и работ, Собственники на общем собрании определяют необходимый перечень таких услуг и работ, размер платы, сроки начала и окончания их проведения. Стоимость услуг и работ отражается в платежном документе (счете) и оплачиваются Собственниками дополнительно. Размер платежа для Собственников рассчитывается пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество в МКД. В случае неоплаты или неполной оплаты Собственниками Управляющей организации выполненных дополнительных объемов услуг и работ, Управляющая организация вправе взыскать в судебном порядке с таких Собственников стоимость оказанных услуг и выполненных работ с начислением процентов за пользование чужими денежными средствами в соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса РФ, в случае просрочки оплаты более 30 календарных дней.

5. ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ ОКАЗЫВАЕМЫХ УСЛУГ И ВЫПОЛНЯЕМЫХ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

5.1. Управляющая организация оказывает следующий минимальный перечень работ и услуг:

	Наименование работ (услуг) по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности	Периодичность выполнения работ
1.	Услуги управляющей организации по представлению интересов собственников (в т.ч. агентские, начисление и прием платежей, подготовка и доставка счетов, управление эксплуатацией МКД)	Постоянно
2.	Механизованная уборка территории многоквартирного дома в зимний период	По необходимости
3.	Содержание систем центрального отопления	
	Опрессовка системы теплоснабжения	1 раз в год
	Промывка системы теплоснабжения	1 раз в год
	Ревизия и замена запорной арматуры, спускников и воздушных кранов	По графику ППР
	Регулировка системы центрального отопления, систематическое удаление воздуха из системы отопления	В отопительный период
	Устранение неисправностей в системе отопления в чердачных и подвальных помещениях	По необходимости
	Осмотр трубопроводов и арматуры систем отопления в подвальных помещениях	1 раз в месяц
4.	Содержание систем водоснабжения и водоотведения	
	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения в чердачных и подвальных помещениях (проверка исправности запорной арматуры, проверка состояния креплений канализационных труб, целостности раструбов)	Еженедельно

	Набивка сальников на стояках внутренних водотоков	По необходимости
	Устранение утечек, протечек, засоров в канализации общего пользования	По необходимости
	Прочистка системы хозяйственной канализации	1 раз в год и по заявкам
5.	Содержание системы электроснабжения	
	Обслуживание эл.оборудования и внутридомовых эл.сетей	По графику ППР
	Обслуживание этажных эл.щитков и сетей освещения МОП, включая светильники	По графику ППР
6.	Обслуживание строительных конструкций	
	Очистка кровли от мусора	По необходимости
	Ремонт МАФ	1 раз в год
	Осмотр конструктивных элементов	2 раза в год
	Замена разбитых стекол	1 раз в год и по заявкам
7.	Осмотр вентиляционных каналов	По заявкам
8.	Обслуживание общедомовых приборов учета	Ежемесячно
9.	Дератизация и дезинсекция подвалов	2 раза в год и по необходимости
10.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	постоянно

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Ответственность Управляющей организации:

- 6.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
- 6.1.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств и в пределах границ эксплуатационной ответственности с момента вступления настоящего договора в силу.
- 6.1.3. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, причиненный общему имуществу в МКД, Собственникам и иным законным пользователям помещений, в связи с непредоставлением доступа в занимаемое помещение для проведения аварийно-восстановительных работ.
- 6.1.4. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает причиненный ущерб общему имуществу в МКД, Собственникам и иным пользователям помещений, если он возник в результате:
- противоправных действий (бездействий) Собственников и иных законных пользователей помещений;
 - использования Собственниками общего имущества в МКД и помещений не по назначению и с нарушением действующего законодательства РФ;
 - неисполнения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором, в том числе вследствие непринятия Собственниками на общем собрании решений об утверждении перечней необходимых работ по предложениям Управляющей организации, а также вследствие недостаточности собранных средств на выполнение обязательных работ, установленных нормативно-правовыми актами;
 - аварий, произошедших не по вине Управляющей организации, а равно при невозможности последней предусмотреть или заблаговременно устранить причины, вызвавшие эти аварии, в т.ч. при наличии обстоятельств непреодолимой силы.
- 6.1.5. Управляющая организация не несет ответственность по обязательствам Собственников и иных законных пользователей помещений, в том числе по оплате за содержание и ремонт общего имущества в МКД и за предоставленные исполнителями (ресурсоснабжающими организациями) коммунальные услуги.
- 6.1.6. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

6.2. Ответственность Собственников:

- 6.2.1. За неисполнение или ненадлежащего исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Собственники несут ответственность в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
- 6.2.2. В случае неисполнения Собственниками обязанностей по принятию решений на общем собрании по вопросу выполнения работ по текущему и (или) капитальному ремонту, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации или причинение ущерба, Собственники несут материальную ответственность перед третьими лицами, имуществу которых причинен вред.
- 6.2.3. Собственники несут ответственность в полном объеме за ущерб, причиненный Управляющей организации и третьим лицам в результате противоправных действий (бездействия) Собственников в период действия настоящего договора.

6.2.4. Ликвидация аварий, произошедших по вине Собственников и иных законных пользователей помещений, обеспечивается силами Управляющей организации, но за их счет, либо с согласия Управляющей организации – силами этих Собственников и иных законных пользователей помещений и за их счет.

6.2.5. Если Собственниками не принимаются решения на общем собрании или не оплачиваются необходимые регламентные работы, в том числе по текущему и капитальному ремонту (реконструкции) общего имущества в МКД, ответственность за состояние общего имущества в МКД и ухудшение его состояния ложится на самих Собственников.

6.2.6. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по настоящему договору должники обязаны оплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными п.14 ст.155 Жилищного кодекса РФ.

6.2.7. В случае порчи общего имущества в МКД, Собственники несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2.8. Собственники несут ответственность перед Управляющей организацией за действия лиц, вселенных в помещения Собственниками.

6.2.9. Собственники несут полную материальную ответственность за сохранность конструктивных элементов, инженерных сетей и оборудования в пределах границ своей эксплуатационной ответственности.

6.3.10. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, предусмотренных гражданским законодательством РФ.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор заключен на срок 1 (один) год.

7.2. Полномочия по настоящему договору передаются Собственниками и приобретаются Управляющей организацией с момента, указанного в решении общего собрания Собственников.

7.3. Настоящий Договор считается постоянно продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за 60 календарных дней до даты окончания срока его действия:

- Управляющая организация не направит Собственникам уведомления об отказе от продления срока действия договора или его заключении на других условиях;

- Собственники не предоставят Управляющей организации решение общего собрания Собственников об отказе от продления срока действия договора или заключении его на других условиях.

7.4. Расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.5. В случае расторжения настоящего договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, либо выбора другой управляющей организации, Собственники обязаны компенсировать убытки и фактические затраты Управляющей организации.

7.6. Настоящий договор заключается в количестве экземпляров по одному для каждой из Сторон.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

ООО «СтройИнвест»

Юридический адрес:

432072, г. Ульяновск, пр-т Врача Сурова, д. 27а

Почтовый адрес: 432072, г. Ульяновск, а/я 3410

ОГРН 1127328001756

ИНН 7328068161

Директор ООО «СтройИнвест»

Собственники

