

ДОГОВОР
управления
МНОГОКВАРТИРНЫМ
ДОМОМ

село Большое Нагаткино

2024год

Утвержден решением
 общего собрания собственников многоквартирного дома
 Протокол общего собрания собственников
 № 1 от «03» 05 2024 г.

ДОГОВОР № 1/24
управления многоквартирным домом

с. Большое Нагаткино

" 01 " 06 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Большенагаткинская управляющая компания УЮТ" (ООО «Большенагаткинская УК УЮТ») в дальнейшем по тексту договора «Управляющая организация» в лице директора Гордеева Николая Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и "Собственники" жилого (нежилого) помещения многоквартирного дома расположенного по адресу: 433610 Ульяновская область Цильнинский район село Большое Нагаткино ул. Строительная дом № 4 «-».

№ квартиры	Фамилия, имя, отчество, собственника(ов) (или их законных представителей) помещения(ий) наименование юридического лица муниципального образования	Основания права собственности
1	Краев В. А.	73 АТ N 316755 от 26.10.2005г.
2	Краева Т. В.	73 АТ N 208340 от 20.12.2004г.
3	Бородин А. М.	73:20:050502:978 от 31.10.2018г.
4	Шмараткина Н. В.	
5	Артамонова М. Т.	73-АА N 072343 от 15.09.200г.
6	Тохмонов А. М.	73-АТ N 083584 от 10.11.2003г.
7	Пегов С. В.	73 АТ N 666262 от 29.12.2007г.
8	Митрофанов А. А.	73 АА N 502223 от 21.02.2013г.
9	Семенихина Н. И.	73 АТ N 864912 от 28.04.2009г.
10	Храмова А. В.	73-АТ N 088440 от 24.10.2003г.
11	Домгова И. В.	73 АА N 867401 от 23.10.2014г.
12	Керенцева Н. В.	73 АТ N 431974 от 17.07.2006г.
13	Матвеев А. А.	
14	Хвойникова В. А.	73:20:050502:373 от 02.11.2008г.
15	Семенов Н. П.	
16	Чукаркина О. П.	73:20:050502:383 от 15.11.2011г.
17	Смирнова Н. Е.	73-АТ N 094661 от 10.12.2003г.
18	Дамин И. Д.	

с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», в целях надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. По настоящему договору "Управляющая организация" по заданию "Собственников" жилых (нежилых) помещений в течение срока действия настоящего договора за плату, утвержденную решением общего собрания собственников, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом и надлежащему содержанию, и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома (далее – общее имущество) указаны в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.4. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.5. На основании решения собственников (жилых и нежилых) помещений многоквартирного дома коммунальные услуги: центральное теплоснабжение, газоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, услуги по обращению с ТКО, предоставляются «Собственникам» ресурсоснабжающими организациями и организациями, осуществляющими услуги по обращению с ТКО, на основании прямых договоров, заключенных между «Собственниками» и РСО (ресурсоснабжающая организация).

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Собственник (и) обязан (ы):

2.1.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилые и не жилые помещения, расположенные в указанном МКД.

2.1.2. При временном неиспользовании помещения (й) для проживания более 3-х дней сообщать "Управляющей организации" свои контактные телефоны и адреса, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещение (я) в случае возникновения аварийной ситуации.

2.1.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить без согласования с "Управляющей организацией" никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более ____ кВт);

в) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества собственников;

д) не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений собственника, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования;

е) не использовать мусорные контейнеры для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы;

ё) соблюдать правила пользования жилыми/нежилыми помещениями, а также требования пожарной безопасности.

2.1.4. Предоставлять "Управляющей организации" не позднее 3 (трех) рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении и о наличии у постоянно проживающих в жилом помещении лиц льгот по оплате услуг по содержанию и ремонту жилого фонда с предъявлением подтверждающих документов.

2.1.5. Обеспечить доступ представителей "Управляющей организации" и специализированных компаний с которыми УК заключило договор, в принадлежащее собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, для выполнения работ по проверке и очистке дымовентиляционных каналов (ДВК и ВК), для осмотра санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с "Управляющей организацией" время, а работников аварийных служб - в любое время суток.

2.1.6. Незамедлительно сообщать "Управляющей организации" о выявленных аварийных ситуациях: протечках, затоплении, возгорании и об иных неисправностях, обнаруженных на внутридомовых (внутриквартирных) инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (тел.: 2-22-53).

2.1.7. Вносить предложения для рассмотрения на очередном собрании собственников о сдаче в аренду нежилых помещений (технические этажи, подвальные и чердачные помещения) многоквартирного дома, размещать оборудование, предоставлять в пользование ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (наружные стены) под размещение рекламы.

2.1.8. Заключить договоры со специализированными организациями на проведение технического обслуживания газового оборудования и проводить диагностику газопроводов, расположенных непосредственно в помещениях.

2.1.9. Самовольно не нарушать целостность пломбы на индивидуальных приборах учёта и не осуществлять действий, направленных на искажение их показаний и повреждение.

2.1.10. По решению общего собрания собственников пропорционально своей доле в общем имуществе дома принимать участие в оплате общих для многоквартирного дома дополнительных расходов, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.1.11. Самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления (не увеличивать количество секций), установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения.

2.1.12. Самовольно не присоединяться к внутридомовым инженерным системам; не присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учёта; не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо паспорт помещения.

2.1.13. Сформулировать вопросы, подлежащие внесению в повестку дня общего собрания собственников, если собрание созывается по его инициативе.

2.1.14. Не создавать повышенного шума (к примеру: при проведении ремонтных работ в квартире) в жилых /нежилых помещениях и в местах общего пользования в определённые законодательством часы.

2.1.15. Не допускать курения сигарет в местах общего пользования МКД, использовать для этого специально отведенные места.

2.1.16. Соблюдать правила парковки ТС принадлежащих собственнику и членам его семьи во дворах, а также выполнять требования СанПиН 2.2.1/2.1.1.200-03, СанПиН 2.1.3684-21, СНИП 21-02-99 Стоянки автомобилей, СП 113.1333.2016 Свод правил. Стоянки автомобилей, при этом не допускать парковку ТС у МКД, соблюдать минимальное расстояние парковки ТС от МКД не менее 10 м.

2.1.17. Выполнять иные обязательства, предусмотренные законодательством РФ.

2.2. Собственник имеет право:

2.2.1. Требовать надлежащего исполнения "Управляющей организацией" её обязанностей в рамках действующего договора.

2.2.2. Осуществлять контроль за выполнением "Управляющей организацией" её обязательств по настоящему договору, а именно:

- участвовать в осмотрах, измерениях, испытаниях, проверках общего имущества в многоквартирном доме;

- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг "Управляющей организацией", связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору;

- знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

2.2.3. За свой счет привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника, оформленное в письменном виде.

2.2.4. Требовать изменения размера платы и получать от "Управляющей организации" сведения о состоянии своих расчётов по оплате - за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

2.2.5. Требовать от "Управляющей организации" возмещения убытков, причинённых собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения "Управляющей организацией" своих обязанностей по настоящему договору, а также в случае, если действие или бездействие "Управляющей организации" принесло ущерб помещению (ям) или общему имуществу собственников.

2.2.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

2.2.7. Созывать по своей инициативе общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе и годовое, в рамках договора управления многоквартирным домом, договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также в случае необходимости принятия решений по вопросам утверждения или изменения перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определения или изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также порядка внесения такой платы, представления собственникам помещений в многоквартирном доме отчёта о выполнении договора управления.

2.2.8. Письменно обратиться в "Управляющую организацию" для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, инициатором которого является сам собственник.

2.2.9. Вносить на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме предложения о передаче Совету многоквартирного дома полномочий по решению вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания собственников, за исключением вопросов предусмотренных:

- пунктами 1-4 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации «К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта;

1.1) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;

1.2) принятие решений о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального

ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

3) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

3.1) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

4) выбор способа управления многоквартирным домом;

4.1) принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

- частью 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации «Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год».

2.3. Управляющая организация обязана:

2.3.1. По обращениям (заявлениям) Собственника (ов) предоставить информацию о порядке и условиях оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием сведений о выполнении обязательств по договорам управления содержащих:

- план работ на срок не менее 1 года по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

- периодичность и сроки осуществления работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- сведения выполнении (оказании) работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- о причинах отклонения от плана работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.3.2. Предоставить информацию о стоимости работ (услуг), оказываемых управляющей организацией, в том числе:

а) описание каждой работы (услуги), периодичность выполнения работы (оказания услуги), результат выполнения работы (оказания услуги), гарантийный срок (в случае, если гарантия качества работ предусмотрена федеральным законом, иным нормативным правовым актом Российской Федерации или предлагается управляющей организацией), указание конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, определяющие выбор конкретных работ (услуг);

б) стоимость каждой работы (услуги) в расчёте на единицу измерения (на 1 кв. метр общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 погонный метр соответствующих инженерных сетей, на 1 кв. метр площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, и др.).

2.3.3. Предложить прежней "Управляющей организации" при приёме общего имущества многоквартирного дома в управление составить двухсторонний акт технического состояния общего имущества многоквартирного дома.

При отказе прежней управляющей организации составить такой акт - составить его в одностороннем порядке с согласованием уполномоченными представителями собственников.

2.3.4. Оказывать собственникам услуги по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в объёме денежных средств предусмотренных (определённых) и фактически собранных собственниками на лицевом счёте МКД.

2.3.5. Устранять за свой счёт все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при наличии вины управляющей организации.

2.3.6. Принимать от собственников заявки по телефону 8-(84-245)-2-22-53, устранять аварии, выполнять заявки в сроки, установленные законодательством.

2.3.7. Вести учёт обращений собственников, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, учёт их исполнения.

2.3.8. В случае невыполнения работ или непредставлении услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных настоящим договором: уведомить собственников и лиц, пользующихся его помещением (ями) в многоквартирном доме, о причинах нарушения путём размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, или через СМИ (Газета «ЦИЛЬНИНСКИЕ НОВОСТИ»).

2.3.9. Не позднее 3 (трёх) дней до проведения работ внутри помещения(й) собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещением (ями) в многоквартирном доме, время доступа в помещение(я), а при невозможности согласования направить собственнику уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения(й).

2.3.10. Осуществить планирование работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома с учётом его технического состояния в объёме и в сроки, утверждённые общим собранием собственников. При необходимости направлять собственникам предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме с указанием перечня и сроков проведения работ, расчёта расходов на их проведение и расчёта размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника.

2.3.11. В срок до 01 июня текущего года предоставлять собственнику помещений в многоквартирном доме отчёт о выполнении договора за истекший год, путем проведения очередного общего собрания собственников, включая:

а) размер полученных в течение отчётного года "Управляющей организацией" от собственников помещений в многоквартирном доме средств в качестве платы за жилые/нежилые помещения и размер расходов "Управляющей организации", связанных с управлением многоквартирным домом;

б) соответствие фактических перечня, объёмов и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в Приложениях № 2 к настоящему договору;

в) список номеров квартир должников, несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое/нежилое помещение, и размеры сумм, не выплаченных ими на день представления собственнику отчёта о выполнении договора, меры, принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер;

г) количество обращений и принятые меры по устранению недостатков.

2.3.12. На основании обращения собственника или лиц, пользующихся его помещением (ями) в многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещению (ям) собственника.

2.3.13. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом при условии наличия решения общего собрания собственников за дополнительную плату в размере, утверждённом общим собранием собственников, в том числе:

а) заключать и сопровождать договоры на право пользования общим имуществом в многоквартирном доме, при этом собранные средства расходовать в соответствии с решением общего собрания собственников;

б) заключать договоры страхования объектов общего имущества в многоквартирном доме.

2.3.14. Для принятия решений вносить предложения для обсуждения на общих собраниях собственников об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объёме работ, стоимости материалов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

2.3.15. Оформлять акты осмотра выполненных работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме с участием (оформлением) представителя собственников многоквартирного дома.

2.3.16. По окончании текущего и (или) капитального ремонта конструктивных элементов многоквартирного дома акты выполненных работ оформлять с участием председателя совета многоквартирного дома.

2.3.17. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества собственников, либо его части на счёт "Управляющей организации", в соответствии с решением собственников, направляются на цели, определённые собственниками.

2.3.18. Осуществлять деятельность в рамках установленного состава минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядка их оказания и выполнения если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не утвердили перечень работ по содержанию и текущему ремонту в 30-ти дневный срок с момента внесения предложений "Управляющей организацией".

2.3.19. Открыть общедомовой лицевой счёт, являющийся внутрихозяйственным учётом (на общедомовом лицевом счёте осуществляется учёт перечисленных собственниками помещений денежных средств, отражается раздельный учёт и движение данных денежных средств, в соответствии с утверждённой общим собранием собственников помещений структурой стоимости оказываемых услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме).

2.4. Управляющая организация вправе:

2.4.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему договору третьих лиц.

2.4.2. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму не платежей и ущерба, нанесённого несвоевременной и (или) неполной оплатой.

2.4.3. Представлять интересы собственников в судах Российской Федерации и органах власти в случаях выявления нарушений правил использования общего имущества многоквартирного дома.

2.4.4. Осуществлять контроль за использованием помещений по их назначению и принимать в соответствии с законодательством меры в случае использования помещений не по назначению.

2.4.5. За дополнительную плату, установленную решением общего собрания собственников, оказывать дополнительные услуги и производить работы, не включённые в перечень обязательных:

- предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в этом доме (интернета; радиовещания; телевидения; видеонаблюдения; обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда; другие услуги);

- принимать от собственника плату за жилое/нежилое помещение и другие услуги;

- требовать в соответствии с пунктом 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации от собственника, в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим договором, доплаты собственником оставшейся части в установленном порядке;

- требовать внесения платы от собственника с учётом прав и обязанностей, возникающих из отношений социального найма.

3. Цена договора, размер платы за управление, содержание и ремонт жилого помещения и порядок ее внесения

3.1. Цена договора (комплекса услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему общему имуществу в многоквартирном доме) определяется как сумма ежемесячных платежей за жилое/нежилое помещение, которые обязаны оплатить потребители услуг (далее - плательщики) в многоквартирном доме управляющей организации в период действия договора.

3.2. Управляющая организация организует учёт и распределение собранных денежных средств по целевому назначению на:

- а) содержание общего имущества многоквартирного дома;
- б) текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- в) иные цели, определённые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3. Перечень и стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в приложениях № 2 к настоящему договору, устанавливаются ежегодно на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учётом предложений "Управляющей организации" и собственников. На момент заключения договора управления многоквартирным домом стоимость услуг, определённых сторонами в качестве предмета договора и, которые будут оказаны «Управляющей организацией» согласно перечня работ и услуг (приложение №2) составляет: 15 руб. 40 коп. за 1 кв.м. жилья.

3.4. "Управляющая организация" на общем собрании собственников вносит предложения по изменению перечней, указанных в приложениях № 2 к настоящему договору.

3.5. Неиспользование помещения не является основанием для невнесения платы за содержание и ремонт жилого фонда.

3.6. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счёт собственника на основании дополнительного соглашения (договора), подготовленного на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, принятого с учётом предложений "Управляющей организации" о сроке начала капитального ремонта, необходимом объёме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.7. Льготы по оплате за услуги содержание и ремонт жилого фонда предоставляются в соответствии с законодательством РФ.

3.8. Плата за жилое/нежилое помещение вносится в срок **до 10 числа месяца**, следующего за истекшим месяцем, любым удобным способом: безналичный расчёт по банковским реквизитам УК, указанным в настоящем договоре, оплата может осуществляться через расчётно-кассовый центр (РКЦ ООО «РИЦ-РЕГИОН»), через Банки РФ, Почтовые отделения РФ, терминалы, с использованием мобильных телефонов.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

4.3. В случае не своевременного и (или) не полного внесения в установленный срок платы за содержание и ремонт жилищного фонда Собственник уплачивает Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующий на момент оплаты о не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно (ч.14. ст.155 ЖК РФ), что не освобождает его от уплаты причитающихся платежей.

4.4. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, то есть не оказания части услуг и/или невыполнения части работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утверждёнными Правительством Российской Федерации.

4.5. В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

4.6. 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.

4.7. Управляющая организация принимает меры к взысканию задолженности в случае просрочки Собственником оплаты за содержание и ремонт жилищного фонда и возникновения задолженности; проводит претензионную исковую работу, обеспечивает выполнение иных мероприятий по взысканию задолженности.

5. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего договора

5.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и (или) пользующихся его помещением (ями) в этом многоквартирном доме лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, а также по требованию управляющей организации либо собственника составляется акт нарушения условий договора или нанесения ущерба (далее – акт).

5.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трёх человек, включая представителей "Управляющей организации", собственника, а при его отсутствии лиц, пользующихся его помещением (ями) в этом многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение 24 часов с момента сообщения о нарушении собственником или лицом, пользующимся его помещением (ями) в многоквартирном доме, представитель "Управляющей организации" и подрядной организации не прибыли для проверки факта нарушения и если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без их присутствия.

В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии, и в нём фиксируется факт неприбытия представителей управляющей и подрядной организаций.

5.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков - факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего договора или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и (или) лиц, пользующихся его помещением (ями) в этом многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества;

все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

5.4. В случае письменного признания "Управляющей организацией" или собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу стороны подписывают дефектную ведомость.

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления многоквартирным домом

6.1. Контроль за выполнением "Управляющей организацией" её обязательств по настоящему договору осуществляется собственниками и (или) доверенными лицами, выбранными на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, путём:

- получения от "Управляющей организации" информации о перечнях, объёмах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объёмов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений;

6.2. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для "Управляющей организации" обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, один экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

7. Особые условия

7.1. Границами эксплуатационной ответственности "Управляющей организации" по инженерным сетям являются:

1. внешняя граница – внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;

2. внутренняя граница:

- холодное водоснабжение- место соединения вентиля со стояком системы холодного водоснабжения;
- канализация – место соединения тройника в квартире на стояке канализации;
- Отопление- место соединения с верхней и нижней пробками на входе теплоносителя в радиаторы системы центрального отопления;
- электроснабжение – место соединения с индивидуальными (квартирным) прибором учета электрической энергии.

7.2. Все споры, возникшие из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путём переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

8. Форс-мажор

8.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором, несёт ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у управляющей организации необходимых денежных средств.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (двух) месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причём ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия договора и порядок изменения и расторжения договора

9.1. Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами. Договора управления многоквартирным домом заключенные до подписания настоящего договора, утрачивают свою силу.

9.2. Договор заключается на срок 3 года, с даты подписания Договора.

9.3. Договор может быть изменён или прекращён по письменному соглашению сторон.

9.4. Любые изменения и дополнения к договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме.

9.5. Договор может быть изменён или расторгнут по соглашению сторон либо по требованию одной из сторон при существенном нарушении договора другой стороной. К существенным нарушениям договора можно отнести:

- систематические задержки в предоставлении услуг и выполнении работ при управлении многоквартирным домом, связанные с неудовлетворительным исполнением "Управляющей организацией" своих обязательств;
- непредставление "Управляющей организацией" отчёта о выполнении условий договора;
- причинение вреда имуществу вследствие действий (бездействия) "Управляющей организации" общему имуществу многоквартирного дома. При этом собственник вправе по своему выбору потребовать:
- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги);
- соответствующего уменьшения цены выполненной работы (оказанной услуги);
- повторного выполнения работы (оказания услуги);
- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.

9.6. Требование об изменении или о расторжении договора может быть направлено заинтересованной стороной в суд только после получения отказа другой стороны, либо отсутствия ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом, или договором, а при его отсутствии - в 30-дневный срок.

9.7. Решение о досрочном расторжении договора должно быть принято на общем собрании собственников многоквартирного дома, при этом за расторжение договора должно проголосовать более 50 % собственников помещений многоквартирного дома. В случае если такое решение будет принято, то до расторжения договора собственники должны компенсировать Управляющей организации все понесенные ее затраты на выполнение работ, предусмотренных настоящим договором.

9.8. Действие договора прекращается только в том случае, если одна из сторон заявит о прекращении Договора по окончании срока его действия. Если такого заявления не поступит, договор управления считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены ранее.

9.9. Срок для подачи заявления сторонами о прекращении договора по истечении срока его действия составляет 30 календарных дней до момента прекращения Договора.

9.10. "Управляющая организация" обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации или товариществу собственников жилья, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме в течение 10 рабочих дней.

9.11. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, все экземпляры договора идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Один экземпляр Договора предоставляется на хранение в Агентство государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области, второй экземпляр договора находится в управляющей организации - ООО "Большенагаткинская УК УЮТ", третий экземпляр договора передается на хранение Председателю Совета дома.

Приложение:

№ 1. Состав общего имущества в многоквартирном доме.

№ 2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

СОСТАВ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
№ 4 ул. Строительная
с. Большое Нагаткино Цильнинского района Ульяновской области

№ п/п	Наименование объекта
	помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, шахты, чердак, технический подвал, в котором имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование
	крыша
	ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты и иные ограждающие несущие конструкции)
	ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции)
	механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).

**Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества
в многоквартирном доме**

№ п/п	Вид работ (услуг)	Периодичность выполнения
1	Управление многоквартирным домом: - в т.ч.: расходы на канцтовары, расходы на ГСМ, услуги связи, банковские услуги, ведение документации, справки, оплата налогов и отчислений, оплата заработной платы и прочие услуги. - Организация работы ООО «Риц-регион» по приемке, расчету и учету платежей граждан за жилищные услуги	<ul style="list-style-type: none"> • постоянно/ежедневно
2	Содержание внутридомовых водо - канализационных сетей: осмотр системы водопровода, канализации: - подчеканка раструбов канализационных труб - заделка стыков соединений стояков внутренних водостоков - укрепление опор креплений под трубопроводами - разборка, прочистка и сборка вентиля - прочистка канализационного лежака и стояка - смена участков трубопроводов (до 2м)	<ul style="list-style-type: none"> • плановый обход 2 раза в год (весенний/осенний осмотр) • по результатам осмотра и по заявкам граждан
3	Содержание внутридомовых сетей системы центрального отопления осмотр внутридомовой системы центрального отопления: - работа по замене радиаторного блока - проверка системы центрального отопления, - промывка, опрессовка, - осмотр системы центрального отопления с ревизией - смена участков трубопроводов (до 2м) - смена вентиля - установка кранов для выпуска воздуха из системы	<ul style="list-style-type: none"> • плановый обход 2 раза в год (весенний/осенний осмотр) • по результатам осмотра и по заявкам граждан
4	Содержание внутридомовых электрических сетей и оборудования Обслуживание эл.оборудования и внутридомовых эл.сетей: - ремонт электрощитов, частичная замена проводов - замена автоматических выключателей - замена стеновых и потолочных патронов	<ul style="list-style-type: none"> • плановый обход 2 раза в год (весенний/осенний осмотр); • по результатам осмотра и по заявкам

5	Замер сопротивления заземления - замеры сопротивления изоляции проводов - проверка заземления оболочки электрокабеля - проверка изоляции электропроводки и ее укрепление	<ul style="list-style-type: none"> • 1 раз в год
6	Техническое обслуживание дымоventилиционных каналов (ДВК и ВК) прочистка, осмотр и проверка наличия тяги в ДВК и ВК	<ul style="list-style-type: none"> • 3 раза в год (перед началом отопительного периода, во время отопительного периода и по завершению отопительного периода); • по результатам осмотра и по заявкам граждан
7	Техническое обслуживание внутридомовых газовых сетей (ВДГО)	<ul style="list-style-type: none"> • не реже 1 раза в год
8	Текущий ремонт МКД	<ul style="list-style-type: none"> • по мере необходимости; • согласно плана мероприятий по текущему ремонту жилого фонда и его инженерного оборудования к предстоящему отопительному периоду по итогам весеннего осмотра МКД.