

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Ульяновск

«01» июня 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Собственники жилья», в лице генерального директора О.Е. Коршуновой, действующей на основании Устава, с одной стороны, и собственник (-и) жилого (нежилого) помещения, расположенного в многоквартирном доме по адресу: г. Ульяновск, улица Кольцевая, дом № 8а, общей площадью 66,5 кв.м. и

Ф.И.О. Кончава Ольга Александровна
свидетельство на право собственности (договор) серия 73AT номер 1841368 дата «11» 02.2009 г.,
доля 10 кв.м.

Ф.И.О. по решению собственников
свидетельство на право собственности (договор) серия _____ номер _____ дата «___» _____ г.,
доля _____ кв.м.

Ф.И.О. _____
свидетельство на право собственности (договор) серия _____ номер _____ дата «___» _____ г.,
доля _____ кв.м.

Ф.И.О. _____
свидетельство на право собственности (договор) серия _____ номер _____ дата «___» _____ г.,
доля _____ кв.м.

Ф.И.О. _____
свидетельство на право собственности (договор) серия _____ номер _____ дата «___» _____ г.,
доля _____ кв.м.

именуемый(ые) далее по тексту «Собственники», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг собственнику помещения(ий) в многоквартирном доме и пользующимся его помещением(ями) в многоквартирном доме лицам, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 1/2023-К-8а от 07 июня 2023 г.

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

1.3. По настоящему договору управляющая организация по заданию собственника в течение срока действия настоящего договора за плату указанную в разделе 3 настоящего договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности, организовать предоставление коммунальных услуг собственнику и пользующимся его помещением(ями) в многоквартирном доме лицам путём заключения соответствующих договоров и соглашений, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации и иными действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации, нормативными и правовыми актами органов государственной власти и органов местного самоуправления г. Ульяновска и Ульяновской области.

1.4. Состав общего имущества многоквартирного дома (далее – общее имущество) указан в Приложении №3 к настоящему договору.

1.5. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, с указанием периодичности и стоимости выполнения работ (оказания услуг), утвержденный решением общего собрания собственников помещений на плановый год является приложением №2 к настоящему договору

1.6. К перечню коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация собственникам и пользующимся его помещением(-ями) в многоквартирном доме относятся: теплоснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение.

1.7. К перечню дополнительных услуг, которые вправе оказывать управляющая компания собственными силами или путем привлечения третьих лиц относятся: системы видеонаблюдения, охрана и любые другие, при наличии решения общего собрания собственников помещений.

1.8. Общая характеристика многоквартирного дома содержится в технической документации на многоквартирный дом.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Собственник обязан:

2.1.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а также нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

2.1.2. Предоставлять управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия собственника более 3-х дней на случай проведения аварийных работ или оставить такую информацию у соседей.

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;



а) содержание и ремонт жилого помещения 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;

б) неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласно принятого перечня работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту;

в) коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2.2.5. Требовать от управляющей организации возмещения убытков, причиненных собственнику в результате невыполнения 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. Вносить предложения для рассмотрения вопросов на совете МКД, общем собрании собственников, касающихся управления многоквартирным домом, в том числе:

- о сдаче в аренду нежилых помещений многоквартирного дома;
- о размещении оборудования сторонних организаций;
- о предоставлении в пользование ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома;
- о предоставлении в пользование коммунальных устройств (подвальные желоба, вертикальные каналы в слаботочных сетях, отсеках поэтажных электрощитов подъездов и др.) для размещения инженерных сетей.
- о размещении рекламы в местах общего пользования.

2.2.7. Выступать с инициативой проведения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.8. Обращаться в управляющую организацию с заявлениями, жалобами, предложениями по вопросам управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг.

2.2.9. Проводить реконструкцию, переустройство или перепланировку жилого помещения в порядке, предусмотренном законодательством РФ, на основании решения, принятого органом местного самоуправления. Информировать управляющую организацию о проведении работ по реконструкции, переустройству и перепланировке помещения.

2.2.10. Осуществлять платежи за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги, иные услуги, оказываемые управляющей компанией в ООО «РИЦ-Ульяновск», ПАО «Сбербанк России», а также в других организациях (терминалах), осуществляющих прием платежей.

2.2.11. Участвовать в снятии показаний с ОДПУ.

2.2.12. Рассмотреть и утвердить на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предложенный управляющей организацией с расчетными показателями необходимых финансовых затрат для исполнения данного перечня услуг и работ на плановый год (при необходимости капитального ремонта и модернизации), согласованный председателем совета МКД (членом совета МКД) с управляющей организацией. Принять размер платы по финансированию перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества. В случае не утверждения размера платы, каких-либо работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 года №290, ответственность за невыполнение данных работ управляющая компания не несет. Управляющая организация в данном случае несет ответственность по предоставленному комплексу услуг по содержанию, текущему ремонту, предоставлению коммунальных услуг, установленных в соответствии с законодательством РФ.

2.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.3. Управляющая организация обязана:

2.3.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации.

2.3.2. Осуществлять оказание услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением общего собрания, в том числе:

- а) определение способа оказания услуг и выполнения работ;
- б) подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;
- в) выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме, учитывая при этом предложения совета многоквартирного дома;
- г) заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме с исполнителями этих услуг и работ, а также иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме.

2.3.2. Осуществлять контроль за предоставлением коммунальных услуг и выполнением работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества.

2.3.3. Производить перерасчет объемов потребленных коммунальных ресурсов, в случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2.3.4. Вести претензионную, исковую работу при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ, обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предоставления коммунальных услуг, включая истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

2.3.5. Взаимодействовать с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.

2.3.6. Предоставлять собственникам информации в соответствии со стандартом раскрытия информации ответственными деклараторами в сфере управления многоквартирными домами.

2.3.7. Готовить предложения по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

а) разрабатывать, с учетом минимального перечня, перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В перечень услуг и работ могут быть внесены услуги и работы, не включенные в минимальный перечень, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения новых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

в) подготавливать предложения по вопросам, направленным на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

г) подготавливать предложения о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование (аренду) иным лицам на возмездной основе и на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме.

д) обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организации предварительного обсуждения этих проектов;

2.3.8. При наличии решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Начисления по выплате ежемесячного вознаграждения председателю совета МКД, либо иному члену совета многоквартирного дома. Начисления по выплате вознаграждения отдельной строкой в квитанции на квартплату (платежный документ).

2.3.9. Предложения по перечню услуг и работ из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, периодичности их оказания и выполнения, в том числе дополнительных услуг и работ, не включенных в минимальный перечень, стоимости работ (услуг) предоставлять председателю совета многоквартирного дома для рассмотрения, согласования и включения в повестку для на утверждение общим собранием собственников помещений многоквартирного дома. Также вносятся предложения по текущему и капитальному ремонту (реконструкции, модернизации) общего имущества в многоквартирном доме.

2.3.10. Предложения перечня услуг и работ должны содержать наименование работ (услуг), периодичность их выполнения (либо графика работ), объем и стоимость работ (услуг) на плановый год.

2.3.11. В целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, управляющая организация по требованию собственника помещений (председателя совета МКД) в многоквартирном доме обязана представить акт обследования технического состояния многоквартирного дома, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости – заключения экспертных организаций.

2.3.12. Размещать в офисе организации информацию с указанием адреса и номера телефона об организациях, предоставляющих жилищные и коммунальные услуги, а также АДС.

2.3.13. Осуществлять планирование работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом его технического состояния, в объеме и в сроки, утвержденные общим собранием собственников помещений МКД.

2.3.14. Устранять все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставлять коммунальных услуг надлежащего качества при наличии вины управляющей организации.

2.3.15. На основании обращения собственника и пользователей помещений в многоквартирном доме направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещению(ям) собственника. В случае причинения управляющей организацией вреда имуществу собственника управляющая организация возмещает причиненный материальный ущерб, в согласованные с собственником имущества сроки, за исключением обстоятельств непреодолимой силы: стихийных бедствий, пожаров, наводнений, военных действий, чрезвычайных ситуаций.

2.3.16. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, выполнять заявки собственника и пользователя помещений в многоквартирном доме. На информационных стендах в приемных залах заявки на устранение аварий круглосуточно.

2.3.17. Организовать прием, хранение, актуализацию и восстановление (в случае необходимости) технической и иной документации на многоквартирный дом, а также организовать ее передачу и иных связанных с управлением таким домом документов.

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

2.3.19. Осуществлять учет, сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, исполняющих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров.

2.3.20. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся собственника помещения, за исключением ее предоставления лицам (органам), которым предоставлено право запрашивать данную информацию.

2.3.21. Вести прием и рассмотрение обращений, предложений и заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, а также учет их исполнения.

2.3.22. Осуществлять целевые сборы на выполнение работ (оказание услуг) в многоквартирном доме по решению общего собрания собственников помещений через капитанов на квартплату (платежный документ).

2.3.23. Информировать собственника и пользователей помещений в многоквартирном доме путем размещения соответствующей информации на информационном стендах в многоквартирном доме:
- о дате начала проведения планового переезда в предоставляемых коммунальных услугах не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала переезда;

- о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг в течение 1 (одних) суток с момента обнаружения недостатков.

2.3.24. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного доме, предусмотренных настоящим договором уведомить собственника и пользователя помещений в многоквартирном доме причинах нарушения путём размещения соответствующей информации на информационных стендах дома (а также председателя совета МКД). Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предельная информация о сроках их выполнения (оказании), либо провести корректировку размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с выполненными работами.

2.3.25. Осуществлять расчеты за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом и коммунальные услуги, в том числе:

а) начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

б) оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме. Доставка собственнику и пользователю помещений в многоквартирном доме платёжного документа, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги осуществляется не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным периодом, за который производится оплата путем доставки в почтовый ящик Собственника по адресу указанному. По заявлению собственника (наимателя) платёжный документ может быть получен им лично либо направлен по почте с отнесением почтовых расходов на данного собственника (наимателя).

в) осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам пользователей помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида.

2.3.26. Информировать собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги путем вывешивания уведомления на доске объявлений.

2.3.27. По требованию собственника помещения производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы.

2.3.28. По требованию собственника помещения в многоквартирном доме, выдавать справки установленного образца, выписки из лицевого счёта и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

2.3.29. Принимать участие (с обязательным участием собственника или представителя собственника) в приёме на коммерческий учёт индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов учёта.

2.3.30. До начала проведения работ внутри помещения собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещением, время доступа в помещение.

2.3.31. Снимать показания общедомовых приборов учёта потребления коммунальных ресурсов в многоквартирном доме в сроки, определенные договором с ресурсоснабжающими организациями.

2.3.32. Принимать участие в общих собраниях Собственников по приглашению инициатора собрания.

2.4. Управляющая организация вправе:

2.4.1. Самостоятельно определять порядок, способ, периодичность выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлечь к выполнению работ и услуг третьих лиц, имеющих соответствующие навыки или опыт, сертификаты или лицензии (допуски).

2.4.2. Проводить перерасчёт размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний приборов учёта в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. На платежном документе для внесения платы за ЖКУ размещать рекламную информацию (по решению общего собрания собственников помещений МКД), объявления для собственников (наимателей) помещений МКД, а также иную информацию, связанную с управлением многоквартирного дома.

2.4.4. Ограничивать или приостанавливать подачу собственнику коммунальных ресурсов в случае неполной оплаты собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.4.5. Ежемесячно после окончания срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги вывешивать на информационных стендах номера квартир должников, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.4.6. Осуществлять контроль над целевым использованием помещений в многоквартирном доме. Принимать в соответствии с законодательством меры в случае использования помещений не по назначению.

2.4.7. Принимать от собственника помещения плату за содержание и ремонт помещения, коммунальные и другие услуги.

2.4.8. По распоряжению собственника, отражённому в соответствующем документе, принимать плату за оказанные услуги от всех наймателей и арендаторов помещений собственника, обеспечивать начисление и перечисление платежей за наём в соответствии с письменным указанием собственника.

2.4.9. Требовать в соответствии с пунктом 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации от собственника, в случае установления им платы наймателю меньше, чем размер платы, установленный собственниками помещений многоквартирного дома, долилаты собственником оставшейся части в установленном порядке;

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

2.4.11. По решению общего собрания собственников привлекать инвестиционные средства на ремонт (модернизацию) общего имущества дома с их последующим возмещением за счет средств собственников.

2.4.12. За дополнительную плату, установленную решением общего собрания собственников, предоставлять и (или) обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений.

2.4.13. Принимать участие в общих собраниях собственников, вносить предложения для внесения в повестку дня общего собрания собственников и принятия по ним решений.

2.4.14. Заключить с Собственником соглашения о погашении задолженности за жилищно-коммунальные услуги с учетом оплаты за текущий месяц с приостановлением начисления пени на период действия Соглашения.

2.4.15. Привлекать третьих лиц для начисления, приема платежей Собственника(ов), перечислений за оказание услуг по настоящему Договору, для ведения аналитического, финансового учета, а также регистрации и учета граждан, связанных с начислением платы (задолженности, пени) за жилищно-коммунальные и прочие услуги населению, путем заключения соответствующего договора.

2.4.16. Вскрывать помещение Собственника в аварийных ситуациях, в случае отсутствия сведений в течение суток о местонахождении в присутствии представителей правоохранительных органов, представителей Управляющей организации или подрядной организации, председателя совета многоквартирного дома (члена совета дома) или иных представителей Собственников помещений, с обязательным составлением акта вскрытия помещения.

2.4.17. Информировать надзорные и контролирурующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых помещений, помещений общего пользования, а также об использовании их не по назначению.

2.4.18. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ, РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ И ПОРЯДОК ЕЁ ВНЕСЕНИЯ

3.1. Цена договора (комплекса услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, которые обязаны оплатить потребители услуг (далее - плательщики) в многоквартирном доме управляющей организации в период действия договора. При этом расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ) должно соответствовать требованиям законодательства РФ.

3.2. Обязательные платежи Собственника по объему услуг, оговоренных настоящим Договором, состоят из:

3.2.1. Платежей за коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение).

3.2.2. Платежей за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.3. Взноса на капитальный ремонт

3.2.4. Платежей в фонд управления, используемый для оплаты услуг Управляющей организации.

3.2.5. Платежей за услуги агента или третьего лица, привлекаемого для начисления и сбора платежей.

3.2.6. Иных платежей, установленных жилищным законодательством РФ или решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3. Управляющая организация организует учёт собранных денежных средств по целевому назначению:

а) содержание общего имущества многоквартирного дома;

б) текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

в) коммунальные услуги;

г) возмездное пользование общим имуществом в многоквартирном доме;

д) иные цели, определённые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе оплату услуг председателю совета дома (или иному лицу, уполномоченному советом дома).

3.4. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется в соответствии с утверждённым на общем собрании собственников помещений, перечнем услуг и работ, условий их оказания, выполнения и размера финансирования, с учетом предложений управляющей организации (Приложение №1 к настоящему договору).

3.5. Размер платы за текущий ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется в соответствии с утверждёнными на общем собрании собственников помещений, перечнем работ, условий их выполнения и размера финансирования, с учетом предложений управляющей организации (Приложение №1 к настоящему договору).

3.6. Управляющая организация вправе вносить свои предложения собственникам по изменению перечня, указанного в Приложении № 1, к настоящему договору, а также расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Указанные предложения после утверждения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме является основой для определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и являются приложениями к договору управления на последующий год.

3.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным исполнительными органами государственной власти субъектов Ульяновской области, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта.

3.8. В платёжном документе, выставляемом управляющей организацией плательщикам, указываются сведения в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством.

3.9. Плательщик вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за месяцем оплачиваемого периода, на основании выставленных ему платежных документов управляющей организацией.

3.10. Собственники помещений обязаны принять на общем собрании собственников решение об определении размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на следующий год. Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме на следующий год определяется исходя из предложений управляющей организации и утверждается на общем собрании собственников МКД. Размер платы и перечень работ по текущему ремонту определяется в зависимости от состояния общего имущества в многоквартирном доме и необходимости проведения работ с учетом предложений Управляющей организации, основанных на актах осмотра общего имущества по расценкам, действующим на момент внесения предложений и утверждается на общем собрании собственников помещений МКД.

3.11. Непользование помещения не является основанием для неведения платы за оказанные жилищно-коммунальные услуги.

3.12. Плательщик вправе осуществлять предоплату за жилищные и иные услуги с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

3.13. Оплата коммунальных ресурсов производится в соответствии с показаниями индивидуальных приборов учета и ОДПУ.

3.14. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счёт собственника на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.15. Льготы по оплате услуг предоставляются в соответствии с законодательством РФ, а также в соответствии с заключёнными с третьими лицами договорами.

4. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

4.1. Контроль за выполнением управляющей организацией её обязательств по настоящему договору осуществляется собственником, либо его представителем (председателем и членами совета многоквартирного дома), wybranными на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, советами территориального общественного самоуправления, путём:

- получения от управляющей организации информации о перечнях, объёмах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ их стоимостью;

- проверки объёмов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путём проведения соответствующей экспертизы за счёт заинтересованной стороны);

- оформления приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, где в роли "Заказчика" являются собственники или представитель собственников (председатель совета многоквартирного дома) с одной стороны, и управляющая организация, как "Исполнитель", с другой стороны.

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями раздела 5 настоящего договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений;

- обращения в органы, осуществляющие государственной жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного Кодекса РФ для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно законодательству.

4.2. Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества считаются выполненными (оказанными) надлежащего качества при отсутствии письменных жалоб со стороны собственников в течение 5 дней с момента выполнения работ (оказания услуг).

4.3. Предоставлять по запросу собственников и (или) председателя совета многоквартирного дома необходимую информацию в соответствии со стандартом раскрытия информации, утверждённым Правительством РФ.

4.4. Управляющая организация обязана ежегодно предоставлять собственникам (и председателю совета многоквартирного дома) отчёт о выполнении договора управления за истекший год для рассмотрения, предъявления претензий по отчёту либо его утверждения, включая:

а) размер полученных в течение отчётного года управляющей организацией от собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме средств в качестве платы за жилые помещения и коммунальные услуги, а также вырученных средств за аренду мест общего пользования многоквартирного дома и других коммерческих операций с общим имуществом имуществом многоквартирного дома;

б) соответствие фактических объёмов и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанных в Приложениях №1 и 2 к настоящему договору;

в) сведения о выполнении плана работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и о прочих отклонения от плана;

г) сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме за отчётный год;

д) сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества коммунальных услуг и (или) за превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании за отчётный год;

е) список номеров квартир должников, несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилые помещения и коммунальные услуги, и размеры сумм, не выплаченных ими на день представления собственнику отчёта о выполнении договора, меры, принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер;

ж) количество обращений и принятые меры по устранению недостатков.

4.5. Отчёт предоставляется председателю совета МКД, размещается на информационном стенда каждого подъезда дома и на официальном сайте в сети Интернет, в установленные законом сроки.

4.6. Контроль за поставкой коммунальных ресурсов надлежащего качества на границах эксплуатационной ответственности производится управляющей организацией в соответствии с договорами с ресурсоснабжающими организациями на коммунальные услуги.

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 или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и (или) пользующихся его помещением (ямы) 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. Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

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 (ямы) в этом многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей), председателя или члена совета дома и других лиц.

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 (ямы) в этом многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденного имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате её действий или бездействия в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Если ущерб причинен собственнику помещения в результате аварии канализации, который образовался по вине собственников помещений или третьих лиц, сбросивших в канализацию предмет, изначально предназначенный для мусоропровода (тряпки, твердые пищевые отходы, пластиковые бутылки, памперсы, строительные отходы и др.) управляющая организация ответственности не несет.

6.3. Управляющая организация несет ответственность по обязательствам третьих лиц, с которыми она заключила договор подряда в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Собственник несет полную ответственность за сохранность и работоспособность всех коммунальных сетей, приборов коммунального хозяйства, расположенных в жилом помещении и принадлежащих ему на праве собственности.

6.5. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки. При этом, начиная со дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, пени начисляются в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, а начиная с девятого дня со дня наступления установленного срока оплаты и по день фактической выплаты включительно - в размере одной его семидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты. Увеличение установленного в настоящей части размера пени не допускается.

6.6. В случае не достижения соглашения по урегулированию разногласий по перечню ремонтных работ, объему и сметной стоимости, а также размера платы за работы по текущему ремонту общего имущества МКД, управляющая компания освобождается от выполнения данных видов работ, до принятия решения собственниками помещений на общем собрании. При этом собственники помещений осознают, что возникшие в данный период неблагоприятные для них последствия и материальный ущерб не подлежат возмещению со стороны управляющей организации из-за невыполнения работ, по которым управляющая компания была освобождена от выполнения, а также перерасчет не производится.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и иными действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации, нормативными и правовыми актами органов государственной власти и органов местного самоуправления г Ульяновска и Ульяновской области.

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

7.3. Зона ответственности управляющей организации - только общее имущество в МКД. Приборы отопления (радиаторы, регистры, конвекторы) и иное оборудование, которое предназначено для обслуживания только одного жилого (нежилого) помещения и расположено внутри жилого (нежилого) помещения, не входит в состав общего имущества многоквартирного дома. Ответственность по его надлежащему содержанию возлагается на собственника данного помещения.

7.4. Собственник дает согласие на обработку своих персональных данных и персональных данных членов своей семьи, зарегистрированных в жилом помещении (собственности), а именно: Ф.И.О., дата и место рождения, адреса регистрации, даты снятия и постановки на регистрационный учет, паспортные данные, реквизиты документов, подтверждающих право пользования жилым помещением и мерами социальной поддержки, с правом их передачи, в том числе, и организациям, осуществляющим начисления и прием платежей с использованием программно-аппаратных комплексов и автоматизированной системы сбора и обработки платежей.

7.5. Собственники помещений, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию для организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В обращении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. По обращению собственников управляющая организация, обязана осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания, уведомить о проведении этого общего собрания каждого собственника помещения в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников помещений в данном доме в порядке, установленном частью 3 статьи 46 настоящего Кодекса.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть создано по инициативе управляющей организации, осуществляющей управление данным многоквартирным домом по договору управления. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (см. п.3.5 ч.2 ст. 44 ЖК РФ)

7.6. Информационные уведомления (объявления) собственникам помещений в многоквартирном доме, предусмотренные настоящим Договором, могут размещаться в общедоступных местах (информационные стенды, расположенные в подъездах многоквартирного дома, на Интернет-сайте Управляющей организации, на информационных стендах в Управляющей организации) либо на оборотной стороне платежного документа. Собственники помещений считаются надлежащим образом оповещенными, в случае размещения уведомлений (объявлений) в указанных в данном пункте местах.

7.7. В случае необходимости проведения не предусмотренных в настоящем договоре перечне аварийных работ, невыполнение которых может повлечь или повлечет причинение вреда жизни, здоровью и имуществу собственника, к невозможности обеспечения безопасности людей и сохранности жилого дома, а также ухудшение качества перебои в предоставлении коммунальных услуг, Управляющая организация доводит информацию о необходимости проведения данных работ до сведения Собственника. Информация считается доведённой до сведения Собственника, если она размещена на информационных стендах в подъездах многоквартирного жилого дома, по месту нахождения Управляющей организации, а также направлена в письменном виде и получена председателем Совета дома (членам совета дома). Необходимость проведения указанных работ определяется соответствующей комиссией, которая формируется из представителей Управляющей организации (подрядной организации), представителей Собственников помещений и компетентных органов государственной власти и местного самоуправления.

7.8. Управляющая организация имеет право производить начисления в едином платежном документе на оплату жилищно-коммунальных услуг Собственникам помещений отдельной строкой за выполнение непредвиденных (необходимых, аварийных) работ, не предусмотренных в перечне работ и стоимости по настоящему Договору, невыполнение которых может повлечь или повлечет причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников и пользователей, к невозможности обеспечения безопасности людей и сохранности жилого дома (общего имущества многоквартирного дома), а также ухудшение качества и перебои в предоставлении коммунальных услуг, предварительно уведомив о затратах на выполнение таких работ председателя многоквартирного дома (письменно) и Собственников путем размещения информации на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

Для устранения аварийных ситуаций, Управляющая организация может воспользоваться финансовыми средствами кредитных и иных организаций. Порядок и условия такого финансирования утверждаются решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

7.9. В случае, если собственники помещений на общем собрании не приняли решение по выполнению тех или иных работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома или проголосовали против проведения текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, но в последующем обратились в суд общей юрисдикции с иском о необходимости проведения текущего ремонта, управляющая компания на основании судебного акта составляет смету видов работ отраженным в судебном акте и их стоимость выставляет Собственникам (нанимателям) к оплате.

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 прекращения действия обстоятельств, препятствующих исполнению этих обязательств.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор заключен на один год и вступает в силу с даты, указанной в протоколе общего собрания собственников помещений об утверждении условий договора управления МКД.

9.2. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению деятельности по управлению с даты внесения МКД в реестр лицензий Ульяновской области по управлению многоквартирными домами лицензиату ООО «Собственники жилья» государственным органом, а к предоставлению коммунальных услуг - с начала поставки каждого вида коммунальных ресурсов, определяемой в договорах о приобретении

коммунальных ресурсов, заключенных Управляющей организацией с каждой из ресурсоснабжающих организаций, но не ранее даты начала управления многоквартирным домом.

9.3. Настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены ранее, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

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

9.5. Невыполнение управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору является основанием для расторжения настоящего договора в одностороннем порядке.

9.6. Договор может быть изменен или расторгнут по письменному соглашению сторон, либо по требованию одной из сторон при существенном нарушении договора другой стороной.

9.7. Требование об изменении или о расторжении договора может быть направлено заинтересованной стороной в суд только после получения отказа другой стороны, либо отсутствия ответа в 30-дневный срок.

9.8. В случае расторжения договора управляющая организация обязана в течение 30 (тридцати) календарных дней после расторжения договора перевести все накопления по многоквартирному дому на счет вновь избранной собственниками помещений управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, а собственники обязаны возместить фактические расходы, понесенные Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору, понесенные до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказывать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов.

9.9. Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы, в том числе журналы регистрации заявок и обращений граждан, отчеты и т.д., по акту в соответствии с Перечнем технической документации на многоквартирный дом (реестром), вновь избранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, 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 по акту приема-передачи не позднее срока, установленного частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса РФ.

9.10. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора. Управляющая организация обязана выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику.

9.11. Договор составлен на ___ страницах и содержит 4 приложения, являются неотъемлемой частью договора:

№2 Перечень услуг и работ и размер платы за содержание жилого помещения (общего имущества многоквартирного дома).

№1 Состав общего имущества.

№3. Границы эксплуатационной ответственности.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:
ООО «Собственники жилья»

ИНН КПП 7328089725/732801001
432017, г. Ульяновск, ул. Луначарского д.23В, оф.403

Генеральный директор _____ О.Е. Коршунова



Собственник (-и):

Коршунова О.Е.
по решению собственников
по решению собственников

Приложение №1 к договору управления многоквартирным домом
№ _____ от _____
Утверждено общим собранием собственников многоквартирного
дома от _____

Состав
общего имущества в многоквартирном доме:

Общее имущество собственника помещения определяется статьей 36 Жилищного кодекса РФ, а также определяется техническим паспортом на многоквартирный дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

В соответствии со ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое (ПУ, домофон), система диспетчеризации лифтов, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Собственник (и)

[Handwritten signature]
Колотова С.А.
по решению
собрания собственников

Управляющая организация



Приложение №3 к договору управления многоквартирным домом
№ _____ от _____
Утверждено общим собранием собственников многоквартирного
дома от _____

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

1. Горячее, холодное водоснабжение - стояк до вентиля на отпайке от стояка системы горячего или холодного водоснабжения.
2. Канализация - тройник в квартире на стояке канализации.
3. Система отопления - верхняя и нижняя пробки или запорная арматура на отводе от стояка.
4. Электроснабжение - контактное соединение питающего фазного и нулевого проводника на клеммной колодке индивидуального прибора учета.

Собственник (и)

И. Новик с.р.
по доверенности
собственников

Управляющая организация

