

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 4**

г. Ульяновск

« 11 » 07 2012 года

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МЖК", в лице директора Тагирова Сергея Петровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и собственник (-и) жилого помещения, расположенного по адресу: г. Ульяновск, пр. Ульяновский, дом 4, кв. 85, общей площадью 50/18 кв.м.,

(Ф.И.О.) Садыков Дамир Асадулович паспорт 730866682  
 выдан 27.03.2009 года, ул. Чкалов № 10 ПЧМС России 2-й Т. Федоскина  
 свидетельство(договор) серия 73АТ номер 485268 от «27» 09 2006 г., владеющ(ая/ий) 1/3 кв.м

(Ф.И.О.) Садыкова Далина Федоровна паспорт 7308654997  
 выдан 05.02.2009 года, ул. Чкалов № 10 ПЧМС России 2-й Т. Федоскина  
 свидетельство(договор) серия 73АТ номер 485269 от «27» 09 2006 г., владеющ(ая/ий) 1/3 кв.м

(Ф.И.О.) Садыкова Мелита Дамировна паспорт 730849565  
 выдан 12.04.2004 года, ул. Чкалов № 10 ПЧМС России 2-й Т. Федоскина  
 свидетельство(договор) серия 73АТ номер 485270 от «27» 09 2006 г., владеющ(ая/ий) 1/3 кв.м

(Ф.И.О.) \_\_\_\_\_ паспорт \_\_\_\_\_  
 выдан \_\_\_\_\_ года, \_\_\_\_\_  
 свидетельство(договор) серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г., владеющ(ая/ий) \_\_\_\_\_ кв.м

(Ф.И.О.) \_\_\_\_\_ паспорт \_\_\_\_\_  
 выдан \_\_\_\_\_ года, \_\_\_\_\_  
 свидетельство(договор) серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г., владеющ(ая/ий) \_\_\_\_\_ кв.м

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

**1. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛЬ ДОГОВОРА**

1.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – нанимателем, арендатору). Управляющая организация по заданию Собственников за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, находящегося по адресу: город Ульяновск, пр. Ульяновский д. 4 и предоставлять коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, отопление и электроснабжение) Собственникам, пользующимся помещениями в этом доме, лицам (нанимателям или арендаторам) путем заключения договоров от своего имени и за свой счет на приобретение коммунальных ресурсов (горячей и холодной воды, тепловой и электрической энергии) и на оказание услуг и выполнение работ по водоотведению, вывозу и утилизацию твердых бытовых отходов, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а Собственники поручают (дают задание) Управляющей организации совершить вышеуказанные действия, согласно условий настоящего Договора и обязуются оплачивать выполненные ею работы и услуги. Перечень услуг и работ приведен в Приложениях №№1,2 являющихся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «25» июня 2012г), опубликованного на сайте дома [www.uln4.ru](http://www.uln4.ru) и хранящегося: первый экз. – управляющая организация ООО «УК МЖК», второй экз. – председатель собрания, третий экз. – председатель совета дома.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. Общее имущество, а именно: имущество, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, а также земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Состав общего имущества оговорен в Приложении № 2 к настоящему договору. Состав общего имущества может быть увеличен или уменьшен решением общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома путем его реконструкции.

1.5. Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома осуществляется Управляющей организацией в соответствии с перечнями работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, установленных в разделе 8 настоящего Договора, с учетом качества, регламентируемым действующим законодательством РФ, нормативными и правовыми актами города Ульяновска и Ульяновской обл.

1.6. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений о его проведении и оплате расходов на капитальный ремонт за счет собственников или за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджета.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Управляющая организация обязана:**

- 2.1.1. Осуществлять управление, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома, согласно условий настоящего Договора;
- 2.1.2. По усмотрению Управляющей организации заключать договоры от своего имени и за свой счет на ресурсоснабжение, водоотведение, вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов, выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ;
- 2.1.3. Выполнять обязанности, предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307;
- 2.1.4. Осуществлять контроль и надзор за исполнением условий договоров, заключенных с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями и лицами, а также фиксировать факты неисполнения (частичного или полного) или ненадлежащего исполнения ими обязательств и причинения вреда имуществу Собственников;
- 2.1.5. Разрабатывать и оформлять финансовую, бухгалтерскую техническую и иную документацию, связанную с исполнением настоящего Договора;
- 2.1.6. Осуществлять расчет, начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и предоставление коммунальных и прочих услуг и работ, оказываемые в рамках данного договора, а также взыскивать задолженность за предоставленные услуги. Отражать расчеты с Собственниками на их лицевых счетах. Своевременно, не позднее 1 числа каждого месяца, выставлять в адрес Собственников платежные документы на внесение платы за жилое помещение либо предоставлять Собственникам возможность оплаты на основании информации, передаваемой с помощью электронных или иных платежных систем (например, с использованием биллинговой системы).
- 2.1.7. Осуществлять контроль за состоянием внутридомовых инженерных сетей в зоне эксплуатационной ответственности Управляющей организации;
- 2.1.8. Предоставлять Собственникам справки, акты и иные документы, связанные с исполнением настоящего Договора;
- 2.1.9. Предоставлять ежегодно в течении апреля второго квартала текущего года Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год;
- 2.1.10. Предоставлять информацию об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги путем уведомлений, а также путем размещения на информационных стендах, находящихся при входе в подъезды многоквартирного дома;
- 2.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
- 2.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.
- 2.1.13. Хранить и актуализировать документацию (в т.ч. базы данных), полученную от управлявшей ранее организации в соответствии с перечнем, содержащимся в п.9 к настоящему Договору, вести (т.ч. вносить изменения, отражающие состояние дома в соответствии с результатами проводимых осмотров) техническую документацию на МКД, внутридомовое инженерное оборудование, объекты придомового благоустройства, вести статистическую документацию, связанную с управлением МКД;
- 2.1.14. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

- 2.1.14. 1. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.
- 2.1.14.2. В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.
- 2.1.14. 3. Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении. (С предварительным согласованием с собственниками жилья)
- 2.1.14.4. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников по предложению Управляющей организации, Совета дома, Собственника. Управляющая компания по запросу Совета дома, Собственника обязана представлять отчет о полученных и освоённых средствах, поступающих от передачи в пользование или аренду общего имущества Собственников жилья с подтверждающими документами с целью планирования их использования на нужды дома.
- 2.1.15. Организовать и вести прием заявлений, жалоб, предложений и обращений Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора, а также направлять им ответы на них, в следующем порядке:
- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 5 (пяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае их удовлетворении, Управляющая организация обязана указать причины отказа;
  - в случае поступления иных обращений, Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;
  - в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 20 (Двадцати) рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику (нанимателю, арендатору) извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.
- 2.1.16. Представлять собственникам, Совету дома, предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.
- 2.1.17. Сохранять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (нанимателю, арендатору), не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором, предоставлять информацию действующим законодательством.
- 2.1.18. Предоставлять или организовать предоставление Совету дома, Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.
- 2.1.19. Информировать Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.
- 2.1.20. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.
- 2.1.21. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии со ст.3 настоящего Договора.
- 2.1.22. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников, Совета дома предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.
- 2.1.23. Исполнять платные заявки по ремонту личного имущества собственника за дополнительную плату на условиях, дополнительно согласованных с собственником жилого помещения.
- 2.1.24. Обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение.
- 2.1.25. направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.
- 2.2. Управляющая организация имеет право:**
- 2.2.1. осуществлять управление, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома самостоятельно, либо привлекая третьих лиц путем заключения с ними договоров;
- 2.2.2. Представлять интересы Собственников в органах государственной власти РФ, субъектов РФ и местного самоуправления города Ульяновска, контрольных, надзорных, судебных и иных органах, а также в отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями и лицами по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора;
- 2.2.3. Взыскивать задолженность с Собственников, нанимателей и арендаторов помещений многоквартирного дома, в том числе путем обращения в суд;
- 2.2.4. Совершать действия, предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307;
- 2.2.5. Принимать в полном объеме или частично работы и услуги, а также устанавливать и фиксировать факт их неисполнения (полного или частичного) или ненадлежащего исполнения осуществленные, согласно заключенным договорам, предусмотренные в п. 2.1.2. настоящего Договора;
- 2.2.6. Осуществлять проверку технического состояния общего имущества многоквартирного дома;
- 2.2.7. Приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг, указанных в предупреждении, через 30 дней после письменного предупреждения (претензии) Собственника, с предварительным (за 3 суток) письменным извещением в случае несвоевременной или неполной оплаты Собственником коммунальных услуг за 3(три) и более расчетных периодов подряд (до ликвидации задолженности) в соответствии Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307.
- 2.2.8. Требовать обеспечения допуска в жилое помещение в заранее согласованное с Собственниками время работников Управляющей организации, а также специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.
- 2.2.9. Требовать от собственников своевременного предоставления показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета для расчета платы за коммунальные платежи.
- 2.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами действующего законодательства РФ и настоящим Договором;
- 2.3. Собственники имеют право:**
- 2.3.1. На получение ежегодного отчета от Управляющей организации о выполнении настоящего Договора;
- 2.3.2. совершать действия, предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307;
- 2.3.3. Осуществлять контроль за содержанием и текущим ремонтом в порядке, предусмотренном пунктом 7.2. настоящего Договора.
- 2.3.4. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.
- 2.3.5. Обратиться в Управляющую организацию с письменным запросом на получение информации об организациях, занимающих нежилые помещения в многоквартирном доме, о лицах, использующих конструктивные элементы многоквартирного дома под размещение рекламных и информационных конструкций, о договорах, заключаемых Управляющей организацией с ресурсоснабжающими организациями и их исполнении.
- 2.4. Собственники обязаны:**
- 2.4.1. Своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в размере и порядке, утвержденном настоящим Договором, бережно относиться к общему имуществу, придомовой территории и объектам благоустройства многоквартирного дома;
- 2.4.2. Осуществлять контроль за состоянием общего имущества в многоквартирном доме;
- 2.4.3. Соблюдать и исполнять Правила пожарной безопасности в Российской Федерации, утвержденные Приказом МЧС от 18 июня 2003 года № 313, Федеральный закон от 30 марта 1999 года №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 170; Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства от 21 января 2006 года № 25 и иными нормативными правовыми актами действующего законодательства РФ;
- 2.4.3.1. Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы на содержание и ремонт ( в том числе текущий и капитальный ремонт, установку общедомовых счетчиков и иные работы по многоквартирному дому) общего имущества в многоквартирном доме наравне с собственниками жилых

помещений. Такие расходы указанные собственники нежилых помещений несут путем внесения платы за содержание и ремонт общего жилого помещения и коммунальные услуги (часть 2 статьи 154, статьи 155 - 158 ЖК РФ).

2.4.4. Нести иные обязанности предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами действующего законодательства РФ и настоящим Договором;

2.4.5. Получить платежные документы в Управляющей организации для оплаты жилья и коммунальных услуг.

2.4.6. Содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;

2.4.7. Не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;

2.4.8. Не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;

2.4.9. Не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;

2.4.10. Не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;

2.4.11. Не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;

2.4.12. Немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;

2.4.13. Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;

2.4.14. Оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механически нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;

2.4.15. Для очистки наружной поверхности канализационной трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой.

2.4.16. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток с целью предотвращения аварийных ситуаций, перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

2.4.16.1. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных Жилищным Кодексом РФ.

2.4.16.2. Соблюдать правила содержания животных в многоквартирном доме.

2.4.17. Обеспечивать допуск в жилое помещение в заранее согласованное с Собственниками время работников Управляющей организации, а также специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.4.18. Своевременно предоставлять Управляющей компании показания индивидуальных (квартирных) приборов учета для расчета платы за коммунальные платежи.

### 2.5. Собственникам запрещается:

2.5.1. Препятствовать исполнению Управляющей организацией принятых ею на себя обязанностей, предусмотренных настоящим Договором;

2.5.2. Подключать приборы, оборудование и бытовые машины, потребляющие более 4 Киловатт или снижающие качество предоставляемых коммунальных услуг, а также осуществлять перепланировку и переустройство жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме, без необходимого разрешения;

2.5.3. При засорах полиэтиленовых канализационных труб пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом;

2.5.4. Для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы применять металлические щетки.

2.5.5. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный жилой дом и в технический паспорт жилого помещения.

2.5.6. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

2.5.7. Самовольно осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

## 3. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ.

3.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

3.2. Цена Договора определяется:

- общей стоимостью услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в год, приведенной в приложениях № 1 и № 2 к настоящему Договору, определенной решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, из расчета установленного тарифа, умноженного на площадь жилого помещения.

- размер платы за коммунальные услуги равен стоимости потребленного коммунального ресурса - тарифам (ценам), установленные действующим законодательством РФ, нормативными правовыми актами органов государственной власти Ульяновской области и органов местного самоуправления города Ульяновска с учетом нормативов его потребления, а при наличии приборов учета, согласно их показаниям.

3.3. Расчетный период для оплаты услуг устанавливается равным календарному месяцу.

3.4. Размер платы для Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме устанавливается на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц;

3.5. При изменении уполномоченными органами власти тарифов на коммунальные услуги, заключения дополнительного соглашения сторон о внесении соответствующих изменений в расчеты - по настоящему Договору не требуется. При расчете за коммунальные услуги применяются новые тарифы с момента введения их в действие.

3.6. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы на 1 кв. метр такой площади в месяц.

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов государственной власти Ульяновской области и органов местного самоуправления города Ульяновска

3.7. Собственник (Наниматель) вносит плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем. Платежи осуществляются путем перечислений на расчетный счет Управляющей организации или иным способом по согласованию с ней. Платеж считается совершенным при условии поступления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации или уполномоченной ей организации.

3.8. В случае просрочки платежа Собственники уплачивают неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка России от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

3.9. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

3.10. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

3.11. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельным заключенным договорам.

## 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

4.2. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц, за исключением привлеченных ею для исполнения своих обязательств по настоящему договору.

4.3. Управляющая организация не несет ответственности по своим обязательствам, если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, произошедших по независящим от Управляющей организации причинам, в том числе умышленных действий Собственников или третьих лиц, направленных на причинение вреда общему имуществу и не предоставление коммунальных услуг, аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации, либо вступления в действие, изменения или отмены нормативных правовых актов, ранее регулировавшие отношения связанные с исполнением настоящего Договора.

4.4. Собственники несут персональную ответственность за ущерб, причиненный Управляющей организации и привлеченным ей третьим лицам, возникший в результате виновных действий Собственников, нарушающего условия настоящего Договора.

4.5. Собственники несут полную персональную ответственность за сохранность внутридомовых инженерных сетей в пределах границы эксплуатационной ответственности.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением пользователя жилым помещением является:

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

- на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире), включая данный вентиль. При отсутствии вентилей - по первым сварным соединениям на стояках;

- на системе канализации - место соединения тройника, расположенного в помещении (квартире) на стояке канализации;

- на системе электроснабжения - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в щитке (в т.ч. выключатель). Квартирный

электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

- система отопления включается в зону ответственности управляющей организации в полном объеме, но в случае необходимости замены отопительных элементов (батареи, радиаторов, полотенцесушителей, данные работы проводятся собственником за свой счет).

Собственники несут персональную ответственность за нанесение ущерба общему имуществу МКД

4.6. Управляющая организация несет ответственность за качество выполняемых работ и предоставляемых услуг в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором.

4.7. Управляющая организация при наличии ее вины несет ответственность за ущерб, причиненный жизни, здоровью имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством РФ.

4.8. Собственник не несет ответственность за неисполнения условий настоящего Договора, если причиной этому явилось действие непреодолимой силы.

4.9. В случае возникновения действия непреодолимой силы, сторона, для которой она возникла, обязана сообщить об этом другой стороне немедленно.

## 5. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор заключен сроком на 12 (двенадцать) календарных месяцев и действует с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, т.е. с 01 июля 2012г

5.2. Действие настоящего Договора считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 60 (Шестидесят) календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении в порядке, установленном действующим законодательством.

5.3. Права, обязанности и полномочия Сторон, предусмотренные настоящим Договором, передаются и приобретаются Собственником и Управляющей организацией с момента заключения настоящего Договора.

5.4. Настоящий Договор может быть расторгнут:

5.4.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и т. д.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа.

Принятия общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной Управляющей организацией, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

многоквартирный дом окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались не приемлемыми для Управляющей организации;

собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

5.4.2. По соглашению Сторон.

5.4.3. В судебном порядке.

5.4.4. В случае смерти Собственника – со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

5.4.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

5.4.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

5.4.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

5.4.8. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта «а» пункта 5.4.1. настоящего Договора.

5.4.9. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

5.4.10. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

5.4.11. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

5.4.12. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных средств на указанный им счет.

5.5. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Собственников при отсутствии существенных нарушений условий договора со стороны Управляющей организации, в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом или по иным причинам, Собственники обязаны компенсировать расходы Управляющей организации по фактическим затратам, а также средства, направленные Управляющей организацией по решению собрания Собственников на инвестирование в общее имущество многоквартирного дома. Инвестирование, их порядок и условия представления согласовываются управляющей компанией на собрании собственников жилья.

5.6. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны в том случае, если они совершены в письменной форме и утверждены решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Изменения и дополнения, вносимые в договор, оформляются протоколом общего собрания собственников, на котором руководитель управляющей организации ставит надпись «Согласовано», подпись, печать Управляющей организации, и дату согласования. Указанные изменения и дополнения вступают в силу с момента такого согласования.

## 6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем письменных переговоров.

6.2. В случае не достижения согласия Сторонами, спор передается на рассмотрение судов по подведомственности: общей юрисдикции, мировому судье осуществляющие свою деятельность на территории города Ульяновска, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

## 7. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Условия настоящего Договора признаются утвержденным решением общего собрания многоквартирного дома. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон или непосредственно ими и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

7.2. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями п.7.3. настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника (нанимателя, арендатора) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ОАТИ, МЖИ, Госпотнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников.

- собственники или его представители в лице членов совета дома участвуют в контроле за исполнением настоящего договора путём проверки объемов работ по содержанию и текущему ремонту с подписанием актов выполненных работ.

7.3. При обнаружении фактов ненадлежащего исполнения договора, оказания коммунальных услуг ненадлежащего качества составляется акт. Акт составляется комиссией количеством не менее 3-х человек в составе: собственники и наниматели помещений МКД или их представителей (по доверенности), представителя Совета дома (Председатель совета дома), представителя управляющей организации и иные свидетели. Акт является основанием для перерасчета платы и привлечения к ответственности виновной стороны. В случае, если представитель Управляющей организации в течении 24 часов с момента обращения с просьбой зафиксировать факт ненадлежащего исполнения договора, не прибыл для подписания акта, составление Акта производится в его отсутствие. Акт должен

содержать дату и время его составления, дату, время и характер нарушения, его причины (при возможности установления без проведения специализированной экспертизы) и последствия, описание, фото-, видеозапись (при наличии возможности), все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта, подписи членов комиссии

7.4. Границами эксплуатационной ответственности Управляющей организации по инженерным сетям являются:

а) 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;

б) внутренняя граница:

1. Горячее, холодное водоснабжение – место соединения вентиля со стояком системы горячего или холодного водоснабжения;
2. Канализация – место соединения тройника в квартире на стояке канализации;
3. Отопление – место соединения с верхней и нижней пробками на входе теплоносителя в радиаторы системы центрального отопления;
4. Электроснабжение – место соединения с индивидуальным (квартирным) прибором учета электрической энергии.

7.5. Контроль за содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома осуществляется в порядке предусмотренном пунктом 40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года №491.

7.6. Управляющая организация не является потребителем и продавцом коммунальных услуг.

## 8. ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник (-и):

Сидорова  
Сидоров  
Сидорова

Управляющая организация

ООО «УК МЖК»  
432072, г. Ульяновск  
пр. Ульяновский, д. 4.  
ОГРН 1127328002450  
ИНН/КПП 7328068757/732801001  
р/с 40702810969000040884  
Отделения № 8588 Сбербанка России, г. Ульяновск  
БИК 047308602, КПП 732802001  
к/с 30101810000000000602  
тел. \_\_\_\_\_

тел. \_\_\_\_\_

Директор ООО «УК МЖК»

С.П. Тагиров



**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКВАРТИРНОГО ДОМА**

	Наименование работ	примечание
1.	<b>Управление многоквартирным домом</b>	постоянно
2.	<b>Уборка территории многоквартирного дома:</b>	
	Подметание придомовой территории	5 раз в неделю
	Уборка газонов	5 раз в неделю
	Очистка урн от мусора	5 раз в неделю
	Механизированная уборка машинами	по необходимости
	Вывоз крупногабаритного мусора	по необходимости
	Влажная уборка лестничных маршей и общих коридоров подъезда	2 раза в месяц
	Очистка от наледи и льда придомовой территории, крышек люков, пожарных колодцев, водоприемников	по необходимости
3.	<b>Содержание мусоропроводов и мусорокамер:</b>	
	Профилактический осмотр всех элементов мусоропровода	1 раза в месяц
	Уборка, мойка и дезинфекция загрузочных клапанов	по графику
	Влажная подметание пола мусороприемных камер	регулярно
	Удаление мусора из мусороприемных камер	по необходимости
	Устранение засоров	по необходимости
4.	<b>Содержание систем центрального отопления</b>	
	Испытание на прочность и плотность оборудования систем отопления	2 раза в год
	Промывка систем теплоснабжения	1 раз в год
	Детальный осмотр разводящих трубопроводов	6 раз в год
	Ревизия и замена запорной арматуры, спускников и воздушных кранов	6 раз в год
	Притирка запорной арматуры без снятия с места	ежемесячно
	Замена и подмотка муфт, контрогаек	ежемесячно
	Регулировка системы центрального отопления, систематическое удаление воздуха из системы отопления	в отопительный период
	Осмотр трубопроводов и арматуры систем отопления в чердачных и подвальных помещениях (мелкий ремонт изоляции, проверка состояния регулирующих кранов, вентилей, запорной арматуры, расширительных баков на чердаке)	еженедельно
5.	<b>Содержание систем водоснабжения и водоотведения</b>	
	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения в чердачных и подвальных помещениях (проверка исправности запорной арматуры, сантехнических приборов, проверка состояния креплений на маг. водопроводах, раструбов, канализационных труб, сифонов)	еженедельно
	Набивка сальников компенсационных патрубков на стояках внутренних водотоков	2 раза в год
	Устранение утечек, протечек, засоров в канализации общего пользования	по заявкам
	Очистка стальной щеткой чугунных труб и фасонных частей от нароста	по заявкам
	Подчеканка раструбов канализационных труб	по необходимости
	<b>Содержание системы электроснабжения, электроэнергия мест общего пользования</b>	
	Техническое обслуживание эл.оборудования, систем автоматизации, гильз, анкерных элементов молниезащиты и внутридомовых эл.сетей	1 раз в месяц
	Обслуживание этажных эл.щитков и шкафов управления освещения общедомовых помещений, включая светильники, установленные в местах общего пользования	1 раз в месяц
	Проверка и мелкий ремонт изоляции эл.проводки и укрепления ее в местах общего пользования	1 раз в месяц
	Электроснабжение мест общего пользования и лифтов	1 раз в месяц
7.	<b>Обслуживание групповых линий питания электроплит, включая аппараты защиты и штепсельные соединения для подключения электроплит</b>	1 раз в месяц
8.	<b>Проведение электроизмерений (измерение сопротивления изоляции силовой и осветительной сети до 1000 в, заземляющего устройства)</b>	1 раз в месяц
9.	<b>Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной автоматики</b>	2 раз в год
10.	<b>Обслуживание вентиляционных каналов</b>	1 раз в год
11.	<b>Дератизация и дезинсекция мест общего пользования</b>	1 раза в год
12.	<b>Текущий ремонт систем отопления, ХВС, ГВС, канализации, строительные работы:</b>	по заявкам, при наличии необходимости восстановления работоспособности инж. систем и безопасности фундамента, стен, козырьков, кровли, поэтаж. площадок, лестничных клеток
13.	<b>Аварийно-диспетчерское обслуживание</b>	по заявкам
14.	<b>Содержание и текущий ремонт лифтового оборудования</b>	постоянно
15.	<b>Сбор, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов (ТБО)</b>	По мере заполнения контейнеров

Собственник (-и):



Управляющая организация

Директор ООО «УК МЖК»

С.П. Тагиров

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

1.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе: межквартирные лестничные площадки лестницы чердак технический подвал колясочные
2.	Крыша
3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе: фундамент несущие стены плиты перекрытий балконные и иные плиты
4.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:
4.1.	Система трубопроводов: водоснабжения: - стояки - регулирующая и запорная арматура водоотведения: - стояки - регулирующая и запорная арматура отопления: - стояки - обогревающие элементы - регулирующая и запорная арматура
4.2.	Система электрических сетей: - вводно-распределительные устройства - этажные щитки и шкафы - осветительные установки помещений общего пользования - силовые установки - электрическая проводка (кабель) от внешней границы до индивидуальных приборов учёта электрической энергии
4.3.	Общедомовые приборы учёта (при их наличии): воды тепловой энергии Наименование объекта
4.4.	Механическое оборудование: двери лифтовой шахты сетка лифтовой шахты
5.	Земельный участок
6.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, в том числе: тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома

Собственник (-и):

Сидоров / Сидорова

Управляющая организация

Директор ООО «УК МЖК»

С.П. Тагиров

тел.

