

ДОГОВОР № 18-М
управления многоквартирным домом

г. Ульяновск

«30» августа 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК МАРАФЕТ» в лице генерального директора Наседкина Д.В., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и Тосулян К.Э. председатель общего собрания собственников, уполномоченный на основании протокола общего собрания собственников № 1 от 30.08.2023 г. на заключение договора управления по многоквартирному жилому дому, расположенному по адресу: г. Ульяновск, ул. Мира д. 18 (далее многоквартирный дом), именуемый в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, а вместе именуемые стороны, руководствуясь Протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 30.08.2023 г., заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании Протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 30.08.2023 г.

1.2. 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 и надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, организовать предоставление коммунальных услуг собственнику и пользующимся его помещениями в многоквартирном доме лицам путем заключения соответствующих договоров и соглашений, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления деятельность.

1.3. Состав и состояние общедомового имущества многоквартирного дома (далее общее имущество) указаны в Приложении № 1 к настоящему договору. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.4. Общая характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора:

Серия, тип постройки – многоквартирный жилой дом;

Год постройки – 1917 г.;

Год последнего капитального ремонта – нет.

Годы выборочных капитальных ремонтов по конструктивным элементам дома за последние 10 лет (с указанием конструктивных элементов) – нет;

Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу – нет;

Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома подлежащим капитальному ремонту – нет;

2. Права и обязанности сторон

2.1. Собственник обязан:

2.1.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.1.2. При временном неиспользовании помещения для проживания более 3-х дней сообщать управляющей организации свои контактные телефоны и адреса, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещение.

2.1.3. Соблюдать следующие требования:

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

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

г) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

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

и) соблюдать правила пользования жилыми помещениями, а также требования пожарной безопасности.

2.1.4. Предоставлять управляющей организации не позднее 3 (трех) рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении и о наличии у постоянно проживающих в жилом помещении лиц льгот по оплате коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов, а также об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и планируемых режимах работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств (газо-, водо-, электроснабжения и других данных), необходимых для определения объемов потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты расчетным путем.

2.1.5. Обеспечить доступ представителей управляющей организации в принадлежащее собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время суток в течение 30 минут.

2.1.6. Сообщать управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.7. Заключать договоры со специализированными организациями на проведение технического обслуживания ВДГО и

диагностику газопроводов, расположенных в квартирах.

2.1.8. Предоставлять показания индивидуальных приборов учета до 23-го числа текущего месяца.

2.1.9. Не нарушать самовольно пломбы на индивидуальных приборах учета и не осуществлять действий, направленных на искажение их показаний и повреждений.

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

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

2.1.12. Своевременно производить ремонт, поверку или замену индивидуальных приборов учета (ИПУ).

2.1.13. Немедленно информировать Управляющую организацию о неисправностях ИПУ.

2.1.14. Выполнять иные обязательства, предусмотренные законодательством.

2.2. Собственник имеет право:

2.2.1. Требовать надлежащего исполнения управляющей организацией ее обязанностей в рамках действующего договора.

2.2.2. Осуществлять контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (изменениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;

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

- знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

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

2.2.4. Требовать изменение размера платы и получать от управляющей организации сведения о состоянии своих расчетов по оплате:

а) за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

б) за 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 вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения управляющей организацией, принесло ущерб помещению или общему имуществу собственников.

2.2.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

2.3. Управляющая организация обязана:

2.3.1. Предоставить информацию о порядке и условиях оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием: сведений о выполнении обязательств по договорам управления в отношении многоквартирного дома содержащие: план работ на срок не менее 1 года по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, меры по снижению расходов на работы (услуги), выполняемые (оказываемые) управляющей организацией, с указанием периодичности и сроков осуществления таких работ (услуг), а также сведения об их выполнении (оказании) и о причинах отклонения от плана; сведения о количестве случаев снижения платы за нарушение качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме за последний календарный год; сведения о количестве случаев снижения платы за нарушение качества коммунальных услуг и (или) превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании за последний календарный год; сведения о соответствии качества оказанных услуг государственным и иным стандартам (при наличии таких стандартов).

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

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

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

2.3.3. Предоставить информацию о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.

Сведения о тарифах (ценах) на коммунальные услуги, которые применяются управляющей организацией для расчета размера платежей для потребителей приводятся:

- на информационных стендах (стойках) в помещениях управляющей организации – в течение 2 рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

2.3.4. Приступить к управлению многоквартирным домом не позднее даты включения МКД в реестр лицензий УК и осуществлять управление общим имуществом многоквартирным доме в соответствии с условиями настоящего договора и

действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах собственников.

2.3.5. Оказывать собственнику услуги по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставлять коммунальные услуги собственнику и пользующимся его помещениями в этом многоквартирном доме лицам в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу. Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.3.6. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества при наличии вины управляющей организации.

2.3.7. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать от собственника заявки, устранять аварии, выполнять заявки в сроки, установленные законодательством. На информационных стендах многоквартирного дома, а также на официальном информационном портале ГИС ЖКХ, в платежных документах указывать телефоны аварийно-диспетчерских служб, разместить на информационных стендах, в платёжных документах указывать телефоны аварийной и диспетчерской служб, принимающих заявки на устранение аварий круглосуточно.

2.3.8. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

2.3.9. Вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учет их исполнения.

2.3.10. Информировать собственника и пользующихся его помещениями в многоквартирном доме лиц путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а также на портале ГИС ЖКХ:

- о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до перерыва и согласовать с потребителями устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение, либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ в котором указать: дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения, номер телефона, по которому собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления, должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного проведения работ;

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

2.3.11. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги.

2.3.12. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных настоящим договором:

а) уведомить собственника и лиц, пользующихся его помещениями в многоквартирном доме, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), исполнения;

б) в минимально возможный срок с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки (при этом срок устранения недостатков не может превышать сроки исполнения работ, установленные действующим законодательством).

2.3.13. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ.

2.3.14. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договора о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении с целью обеспечения коммунальными услугами собственника и пользующихся его помещениями в многоквартирном доме лиц на общедомовые нужды.

2.3.15. В случае изменения размера платы за жилое помещение и (или) тарифов на коммунальные услуги информировать в письменной форме собственника не позднее чем за 10 рабочих дней до момента оплаты услуг по настоящему договору.

2.3.16. По требованию собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

2.3.17. По требованию собственника и лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме, выписки из финансового лицевого счета выдаются в ИИЦ.

2.3.18. Принимать участие (с обязательным участием собственника или представителя собственника) в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

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

2.3.20. Осуществить планирование работ по ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния в объеме и в сроки, утвержденные общим собранием собственников. При необходимости направлять собственникам предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение и расчета размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника.

2.3.21. Ежегодно предоставлять собственнику помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора за

истекший год не позднее 30 дней после окончания отчетного года, включая:

а) размер полученных в течение отчетного года управляющей организацией от собственников помещений в многоквартирном доме средств в качестве платы за жилые помещения и коммунальные услуги и размер расходов управляющей организации, связанных с управлением многоквартирным домом;

б) соответствие фактических перечня, объемов и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме перечню и размеру платы;

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

г) количество обращений и принятые меры по устранению недостатков.

2.3.22. Предоставлять по запросу собственника в течение 5 рабочих дней документы, связанные выполнением обязательств управляющей организации по настоящему договору.

2.3.23. На основании обращения собственника и лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещению собственника.

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

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

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

2.3.25. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся собственника (передавать ее иным лицам, в том числе организациям), без письменного разрешения собственника.

2.3.26. Для принятия решений вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

2.2.27. Производить перерасчет объемов потребленных коммунальных ресурсов в связи с непредставлением или некачественным предоставлением и корректировать размер платы за содержание и ремонт в соответствии с выполненными работами.

2.3.28. Обеспечить возможность собственникам осуществлять контроль за исполнением управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

2.3.29. Предоставлять по требованию председателя совета многоквартирного дома, но не чаще 1 раза в месяц, необходимую информацию и документы, отражающие сбор и освоение денежных средств от населения, от аренды нежилых помещений, от иной коммерческой деятельности, связанной с общедомовым имуществом многоквартирного дома, в том числе договоры подряда, договоры аренды, сметы на подрядные работы, калькуляции, а также информацию об установленных ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги, не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты обращения.

2.3.30. Ежемесячно оформлять акты выполненных работ по содержанию общего имущества с участием (оформлением) председателем совета многоквартирного дома, если работу выполняет сама управляющая организация, с визированием актов выполненных работ по содержанию общего имущества, в том числе, если к выполнению работ привлекалась подрядная организация.

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

2.3.32. Информировать в письменной форме собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги не позднее 1 (десяти) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение.

2.3.33. 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, за исключением случаев форс-мажорных обстоятельств.

2.3.34. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества собственников либо его части на счёт управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся управляющей организации в соответствии с решением собственников, направляются на цели, определённые решением собственников.

Указать сведения о режиме работы управляющей организации, адрес сайта в сети Интернет, адреса диспетчерской и аварийно-диспетчерской службы, наименование, адреса и телефоны органов исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением предоставления коммунальных услуг и иную информацию в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.4. Управляющая организация вправе:

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

2.4.2. Проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний приборов учёта.

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

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

2.4.5. Ежемесячно в первый рабочий день после окончания срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги вывесить на информационных стендах списки должников, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

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

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

2.4.8. Организовывать проведение очередных и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопросов, связанных с выполнением настоящего договора. Информация о дате, повестке, месте и времени проведения собраний размещаются на информационных стендах в подъезде многоквартирного дома.

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

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

- принимать от собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги;

- по распоряжению собственника, отражённому в соответствующем документе, принимает плату за оказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений собственника, обеспечивает население и перечисление платежей за наём в соответствии с письменным указанием собственника;

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

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

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

3.1. Цена договора (комплекса услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему 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 с момента подписания акта приема-передачи правопреемником.

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

а) содержание общего имущества многоквартирного дома;

б) текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

в) коммунальные услуги;

г) капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома;

д) возмездное пользование общим имуществом в многоквартирном доме;

е) иные цели, определенные общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3. Перечень и стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, устанавливаются ежегодно на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учётом предложений управляющей организации и собственников.

3.4. Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до окончания каждого года действия настоящего договора вносит предложения по изменению перечней услуг и работ, а, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Указанная смета после её утверждения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме является основой для определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.5. 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, но не ранее дня, установленного пунктом 2.3.15 настоящего договора.

3.6. В платежном документе, выставляемом управляющей организацией плательщикам, указываются сведения в соответствии с пунктами 69-70 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354.

3.7. Плательщик вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организации агента («РИЦ»), или субагента (отделения почтовой связи ФГУП «Почта России»), ИАО «Сбербанк России» до 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.8. Неиспользование помещения не является основанием для внесения платы за жилое помещение.

3.9. Плательщик вправе осуществить предоплату с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

3.10. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счёт собственника на основании дополнительного соглашения к настоящему договору, подготовленного на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, принятого с учётом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объёме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов, созданием отдельного счёта для сбора средств собственников на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.11. Льготы по оплате услуг предоставляются в соответствии с законодательством.

4. Ответственность Сторон

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

4.2. В случае собственником расходования управляющей организации средств, противоречащего условиям настоящего договора, управляющая организация в течении 30 (тридцати) дней с момента соответствующего уведомления обязана из восполнить за счёт собственных средств.

4.3. При выявлении управляющей организацией факта проживания в жилом(ых) помещении(ях) собственника лиц, о которых собственник в соответствии настоящего договора не сообщил управляющей организации, и невнесения за них платы за коммунальные услуги управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с собственника убытков, причиненных другими собственниками управляющей организации.

4.4. При неисполнении (частичном или полном) или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Собственником Управляющая организация не несет ответственность за выполнение обязанностей, предусмотренных гл.2 настоящего Договора.

4.5. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц, за исключением, за исключением организаций и лиц с которыми заключены договоры в рамках данного договора.

4.6. Управляющая организация не несет ответственности по своим обязательствам, если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, произошедших по независящих 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 регулировавших отношения, связанные с исполнением настоящего Договора.

4.7. Собственники несут ответственность за убытки, причиненные Управляющей организации и третьим лицам, возникшие в результате действий Собственников, нарушающего условия настоящего Договора.

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

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

4.10. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью, имуществу Собственника в размере и порядке, определенными законодательством РФ возникший вследствие неисполнения настоящего Договора, в случае доказанности ее вины.

4.11. Собственники не несут ответственность за неисполнение условий настоящего Договора, если причиной этому явилось действие непреодолимой силы.

4.12. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку дополнительного сантехнического или иного оборудования, обязан за свой счёт привести это помещение в прежнее состояние.

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

5. Порядок оформления факта нарушений 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(ями) в этом многоквартирном доме лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, а также по требованию управляющей организации либо собственника составляется акт нарушения условий договора или нанесения ущерба. В случае признания управляющей организацией или собственником своей вины и возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу стороны подписывают дефектную ведомость.

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 помещением(ями) в этом многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение 3 (трёх) часов с момента сообщения о нарушении собственником или лицом, пользующимся его помещением(ями) в многоквартирном доме, представитель управляющей организации и подрядной организации не прибыли для проверки факта нарушения и, если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без их присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии, и в нём фиксируется факт неприбытия представителей управляющей и подрядной организаций.

5.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков – факты нарушения требований законодательства Российской Федерации,

условий настоящего договора или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и (или) лиц, пользующихся его помещением (ями) в этом многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденных имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

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

6.1. Контроль за выполнением управляющей организацией её обязательств по настоящему договору осуществляется собственником и (или) доверенным лицам, выбранными на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, путём:

- получения от управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объёмов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путём проверки журналов выполнения работ и услуг, а также проведения соответствующей экспертизы);
- составление 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 государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно законодательству.

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

6.3. Контроль за поставкой коммунальных ресурсов и надлежащего качества на границах эксплуатационной ответственности производится управляющей организацией в соответствии с договорами с ресурс снабжающими организациями.

7. Особые условия

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

8. Форс-мажоры

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

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

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

9. Срок действия договора и порядок изменения и расторжения договора

9.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и распространяет своё действие на фактические отношения Сторон по настоящему договору, возникшие с даты включения многоквартирного жилого дома в реестр лицензий управляющей организации.

9.2. Договор заключается сроком на один год с возможностью автоматической пролонгации на тех же условиях и на тот же срок, если ни от одной из Сторон за месяц до окончания срока действия договора не поступит предложение (в письменной форме) о расторжении настоящего договора.

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

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

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

- систематические задержки в предоставлении услуг и выполнении работ при управлении многоквартирным домом, связанные с неудовлетворительным исполнением управляющей организацией своих обязательств;
- непредставление управляющей организацией отчёта о выполнении условий договора;
- причинение вреда имуществу (морального вреда) вследствие действий (бездействия) управляющей организации общему имуществу многоквартирного дома. При этом собственник вправе по своему выбору потребовать:
 - безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги);
 - соответствующего уменьшения цены выполненной работы (оказанной услуги);

- повторного выполнения работы (оказания услуги);
- возмещения понесённых им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.

9.6. Стороны вправе, в соответствии с пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации) в договоре управления многоквартирным домом установить иные случаи существенного нарушения договора.

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

9.8. В случае расторжения договора управляющая организация обязана в течение 30 (тридцати) календарных дней после расторжения перевести все накопления по многоквартирному дому на счёт вновь избранной собственниками помещений управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

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

9.10. Срок для подачи заявления сторонами о прекращении договора по истечении срока его действия составляет 35 календарных дней до момента прекращения договора.

9.11. Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной 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.

9.12. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

9.13. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора.

Приложения:

1. Состав общего имущества многоквартирного дома.
2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

10. Реквизиты сторон

Управляющая организация
Общество с ограниченной ответственностью
«УК Марафет»
ИНН 7300005041, КПП 730001001,
ОГРН 1227300008760,
ОКПО 57808443, р/с 40702810229280007291
Банк Филиал «НИЖЕГОРОДСКИЙ» АО «Альфа-Банк»,
БИК 042202824,
к/с 30101810200000000824
юр.адрес 432011, г. Ульяновск, ул. Мира д. 18, кв. 1

Собственники (уполномоченный представитель)
Гражданин Российской Федерации Тосунян Карен
Эдвардович, ИНН 774307282613, 06.05.1966 года рождения, пол: мужской, место рождения: г. Ереван, паспорт 45 11 098470, выдан Отделением УФМС России по гор. Москве по району Очаково-Матвеевское, код подразделения 770-068, дата выдачи 17.05.2011, зарегистрирован по адресу: г. Москва, ул. Наташи Ковшовой, дом 29, кв.68

Генеральный директор

/Д.В.Наседкин/

/К.Э. Тосунян/

Вх. № 1158
от 16.10.23г.
Наседкин Д.В.