

Договор № 1 управления многоквартирным домом

г. Ульяновск

«24» января 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью УК «Теплосвет» (далее - "Управляющая организация"), в лице директора Кузиной Анастасии Вячеславовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещений в лице Совета МКД многоквартирного дома № 26/16 по улице Карла Маркса в г. Ульяновске, с другой стороны действующего на основании решения общего собрания (протокол общего собрания от 24 января 2024 года № 1/24), с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников жилых помещений в многоквартирном доме (протокол от 24 января 2024 года № 1/24), хранящегося 1 экземпляр в ООО УК «Теплосвет», 1 экземпляр у членов Совета МКД.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников жилых помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику и Пользователям, а также членам их семьи.

2.2. Предмет настоящего договора - Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями законодательства РФ, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором

2.3. Управляющая организация на основании настоящего договора выступает от имени, по поручению, за счет и в интересах собственников жилых (нежилых) помещений в договорные отношения:

а) с ресурсоснабжающими организациями при заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов с целью обеспечения предоставления собственникам и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, коммунальных услуг (ХВС, ГВС, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение) надлежащего качества и при наличии соответствующего оборудования.

б) с ресурсоснабжающими организациями при заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов (холодной воды, электрической энергии, горячей воды, отведение сточных вод) потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме;

в) с подрядными организациями, в целях получения собственниками (пользователями) качественных жилищных услуг в рамках настоящего договора;

г) со специализированными организациями (платежными агентами: операторами по приему платежей, платежными субагентами) на оказание услуг по начислению (перерасчету), приему (сбору) платы за содержание жилого помещения, дополнительные и коммунальные услуги и перечислению денежных средств на специальный банковский счет Управляющей организации (Ресурсоснабжающей организации), по подготовке и оформлению документов для регистрации граждан;

2.4. На период действия настоящего договора и в соответствии со ст. 185 ГК РФ, ст. 53-54 ГПК РФ Собственник(и) уполномочивает (уполномочивают) Управляющую организацию в рамках настоящего договора представлять интересы Собственника (-ов) перед третьими лицами; от имени и в интересах Собственника (-ов) совершать действия, за исключением случаев, оговоренных в ст. 185.1 ГК РФ; представлять интересы Собственника (ов) в судах общей юрисдикции, Арбитражном суде со всеми правами и обязанностями, предусмотренными ст. 35 и 39 ГПК РФ.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.4. Информировать Собственника о заключении договоров и порядке оплаты услуг по его письменному запросу.

3.1.5. От своего имени и за счет собственников помещений заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами на содержание общедомового имущества и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и с качеством, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.1.6. Принимать от Собственника плату за содержание жилого помещения, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному до 25 числа месяца, следующего за отчетным.

3.1.7. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.8. Представлять Собственнику 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.

3.1.9. Информировать Собственника 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.

3.1.10. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника 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.

3.1.11. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.1.12. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным.

При наличии прямых договоров ресурсоснабжения (по обращению с твердыми коммунальными отходами), заключенных между собственниками помещений и с соответствующей ресурсоснабжающей организацией (региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами), платежные документы для оплаты коммунальных услуг предоставляет соответствующая ресурсоснабжающая организация (региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами) и оплата, при наличии прямых договоров, осуществляется непосредственно ресурсоснабжающей организацией (региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами).

3.1.13. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.14. Не менее чем за 3 дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.15. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за жилищно-коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих 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).

3.1.16. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год до конца первого месяца 2-го квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.17. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению (ям) Собственника.

3.1.18. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.19. Не допускать использования общего имущества Собственников жилых помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников.

Доходы, полученные от сдачи общедомового имущества в аренду (пользование) третьим лицам, не подлежат распределению между собственниками помещений и направляются на текущий ремонт общедомового имущества. Доходы, полученные от сдачи общедомового имущества в аренду (пользование) третьим лицам, подлежат зачислению на расчетный счет Управляющей организации и не являются доходом и не принадлежат на праве собственности Управляющей организации.

3.1.20. Передать имеющуюся техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы по окончании срока действия договора или его расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников недвижимости, либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.21. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору.

3.1.22. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.1.23. Выполнять своими силами и/или силами третьих лиц, на основании договоров: работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организацией и Совета МКД и только при наличии решений собственников, принятых на общем собрании собственников:

- о проведении текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме,
- об определении источника финансирования,
- об утверждении размера платы,
- об утверждении перечня и объема работ по текущему ремонту, в том числе ориентировочные сметы расходов
- об определении сроков выполнения работ по текущему ремонту.

3.1.24. Осуществлять контроль за работой общедомовых приборов учета (водомеров, электросчетчиков, теплосчетчиков и т.д.) и ежемесячно осуществлять снятие показаний общедомовых приборов учета в период с 20 по 25 числа текущего месяца с последующей передачей показаний в ресурсоснабжающую организацию. В случае если председатель Совета дома (член Совета дома) или иное лицо, уполномоченное Собственниками помещений, изъявит желание участвовать при снятии показаний общедомовых приборов учета, заблаговременно уведомить указанных лиц о дне и времени снятия показаний.

3.1.25. Предупреждать и/или выдавать предписания Собственникам (пользователям) о необходимости устранить нарушения, связанные с использованием Собственником (пользователем) мест

общего пользования не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов других Собственников (пользователей).

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома другим организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями Договора и требованиями законодательства РФ.

3.2.4. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых потребителем исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

3.2.5. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом потребителем жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

3.2.6. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.7. Готовить предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание жилого помещения в Многоквартирном доме;
- перечней работ и услуг по общему имуществу дома.

3.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.10. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению, а также требовать от собственников (пользователей, нанимателей) устранения самовольного переустройства и/или самовольной перепланировки жилого/нежилого помещения (внутренних инженерных систем в помещении) и/или мест общего пользования, в том числе путем обращения в суд с соответствующими исками.

3.2.11. Уведомлять собственников о необходимости обеспечения предоставления доступа в помещение для проведения осмотра, работ, аварийных отключений, а также проведения общих собраний собственников и т.д. путем вывешивания объявления в подъездах, уведомления через старших по подъездам, домам, направления письменного уведомления о проведении работ внутри помещения, смс-уведомления и др. согласованным способом не менее чем за три дня до начала проведения работ.

3.2.12. На платежном документе запрещено размещать рекламу, даже на оборотной стороне согласно ст. 10.3 № 38-ФЗ. Исключением являются социальная реклама и справочно-информационные сообщения.

3.2.13. В соответствии с Актом приема-передачи, утвержденном на внеочередном общем собрании собственников помещений, выставлять (начислять) собственникам (пользователям) в платежных документах к оплате задолженность за работы (услуги), выполненные предыдущей управляющей организацией в период действия договора на управление многоквартирным домом, но в полном объеме не оплаченных со стороны собственников (пользователей) в разделе платежного документа «прочие услуги».

3.2.14. Безвозмездно пользоваться общим имуществом многоквартирного дома для достижения целей настоящего договора для размещения рабочего персонала, складских помещений для размещения необходимых материалов и документации для нужд данного многоквартирного дома исключительно по

согласованию с Председателем Совета МКД, при соблюдении соответствующих необходимых мер безопасности.

3.2.15. Управляющая организация вправе не реже чем один раз в год увеличивать тариф на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома путем проведения общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилищно-коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения (й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки. Максимально допустимые нагрузки составляют не более _____ кВт;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в соответствии с требованием законодательства РФ о тишине;
- л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме;
- м) не производить самовольное демонтажное или отключение обогревающих элементов, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, не производить самовольное увеличение поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;
- н) не санкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с

указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом (ых) помещении (ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом (ых) помещении (ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему 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. В случае если доступ к инженерным сетям общего пользования расположен в технологических нишах жилого помещения, то собственник обязан в течении 3-х (трех) дней(а в случае устранения аварии – немедленно) обеспечить к таким инженерным сетям доступ.

В случае невыполнения собственником обязанностей установленных настоящим пунктом, то разборка (а по письменному заявлению и восстановление в первоначальный вид) производится Управляющей организацией за счет средств собственника жилого помещения на основании представленной сметы с предварительной оплатой либо с последующим включением стоимости таких работ в квитанцию на оплату услуг Управляющей организации отдельной строкой.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.7. Собственникам запрещается проводить в помещении, а также в местах общего пользования переоборудование, демонтаж и реконструкцию, в том числе конструкций и их элементов, влекущих изменение технических данных при эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Через уполномоченное лицо на общем собрании осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать перерасчета размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора и требованием законодательства РФ.

3.4.4. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с условиями настоящего договора, требованиями законодательства о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.4.7. В случае ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в СРО, членом которой является Управляющая организация.

3.4.8. Собственники помещений на общем собрании вправе избрать из числа собственников Совет многоквартирного дома. Полномочия членов Совета МКД и председателя Совета МКД оговорены в ст. 44 и ст.161.1 ЖК РФ.

Председатель Совета многоквартирного дома, а в случае его временного отсутствия один из членов Совета многоквартирного дома, выступает уполномоченным лицом собственниками для взаимодействия с Управляющей организацией.

В случае отсутствия на МКД Совета многоквартирного дома, уполномоченным лицом выступает любой собственник помещения МКД.

В случае расторжения настоящего договора члены Совета МКД, а в случае его отсутствия лицо, уполномоченное общим собранием собственников либо любой собственник помещения МКД совместно с Управляющей организацией осуществляют инвентаризацию расчетов и определяют порядок их погашения в соответствии с условиями настоящего договора и подписывают Акт приема-передачи.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ЖИЛИЩНЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ.

4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещению согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы для Собственника устанавливается на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц согласно Приложению 1.

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

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указывается дата создания платежного документа.

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

4.8. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, 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.

4.9. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по

содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника.

4.10. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение шести месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 10 дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.11. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.4. Управляющая компания не несет ответственности за ненадлежащее (неисправное) техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, установленное на момент составления акта приема –передачи многоквартирного дома, а так же за качество выполненных предыдущей управляющей компанией работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.5. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качества услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, если собственники жилых помещений не приняли на общем собрании решения о проведении капитального ремонта и дополнительного финансирования данных работ.

5.6. Управляющая организация не отвечает за общее имущество, если оно приведено в негодность, не рабочее состояние, украдено и т.д. не по вине Управляющей организации, либо приведено в негодное состояние самими собственниками, а также, если общее имущество пришло в негодное состояние до передачи дома в управление Управляющей организации, подтвержденное актом передачи жилого дома и / или иными данными, позволяющими сделать вывод об истечении нормативного срока эксплуатации инженерных систем и иных строительных элементов, относящихся к общему имуществу собственников.

5.7. Собственники (пользователи) и Управляющая организация не несут ответственность за неисполнение условий настоящего Договора, если причиной этому явилось действие непреодолимой силы.

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

5.9. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников (пользователей). Собственники (пользователи) не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников (пользователей).

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

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

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. 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 в срок, установленный законодательством РФ 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;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника 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 (АТИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;
- обращения в СРО, членом которой является Управляющая организация.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии

независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

7.1. Договор заключен на срок на один год (1год) с даты начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией.

Дата начала управления многоквартирным домом «01» марта 2024 г.

Если ни одна из сторон письменно не уведомит другую сторону о расторжении настоящего договора за 30 календарных дней до его срока истечения, договор пролонгируется на тот же срок с теми же условиями.

7.2. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.2.1. по инициативе Управляющей организации и наличии решения суда в случае:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

· в связи с аннулированием лицензии, выданной Управляющей организацией, по решению суда, вступившему в законную силу (ч.1 ст. 199 ЖК РФ).

7.2.2. по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за месяц до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

В случае расторжения договора в одностороннем порядке со стороны собственников, собственники на общем собрании в обязательном порядке принимают решение о порядке и условиях проведения полного расчета с управляющей организацией по обязательствам, возникших при исполнении настоящего договора.

7.2.3. по взаимному соглашению сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору. Обязательства по Договору в этом случае прекращаются с даты, указанной в соглашении о расторжении Договора, за исключением денежных обязательств.

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

7.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.5. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.6. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме; утверждаются на общем собрании собственников помещений (в случае делегирования общим собранием собственников данных полномочий Совету многоквартирного дома, то на заседании Совета многоквартирного дома) и подписываются уполномоченными на то представителями Сторон или непосредственно собственниками и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

7.7. Настоящий договор заключается в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, второй экземпляр – у собственника (собственников).

7.8. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

7.9. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7.10. На момент расторжения настоящего договора стороны обязаны провести сверку взаимных денежных обязательств и определить порядок погашения задолженности.

Инвентаризация расчетов и определение порядка их погашения производиться сторонами:

- в течение 10 рабочих дней с момента получения уведомления от собственников о проведении общего собрания, на котором было принято решение о расторжении настоящего договора;
- за 1 месяц до истечения срока действия настоящего договора;
- за 1 месяц при досрочном расторжении договора по инициативе Управляющей организации.

В Акте приема-передачи отражаются обязанность сторон по денежным обязательствам, порядок и сроки их погашения

Акт приема-передачи подписывается членами Совета МКД с одной стороны и руководителем Управляющей организации с другой стороны.

Данный Акт приема-передачи является обязательным к исполнению всеми собственниками (пользователя, пользователями) помещений МКД.

Управляющая организация выставляет данные суммы к оплате в платежном документе отдельной строкой в разделе дополнительные услуги.

В случае необоснованного уклонения членом Совета МКД от составления и подписания Акта приема-передачи, Акт приема-передачи передается на утверждение собственникам помещений на общем собрании.

Акт приема-передачи считается утвержденным Собственниками помещений без замечаний, если в течение 30 дней, после его представления Собственникам помещений на утверждение на общем собрании, в Управляющую организацию не поступили возражения, сформулированные на общем собрании собственников помещений.

В случае если собственниками помещений на общем собрании Акт приема-передачи не утвержден и в Управляющую организацию предоставлено мотивированное обоснование разногласий по Акту приема-передачи, то создается согласительная комиссия, которая в течение 10-ти рабочих дней обязана урегулировать все разногласия по Акту приема-передачи и подписать его.

8. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

8.1. Состав общего имущества определяется собственниками на общем собрании.

Состав общего имущества многоквартирного дома на день заключения сторонами настоящего договора отражен в приложении № 2 настоящего договора, являющегося его неотъемлемой частью.

8.2. Собственники вправе на общем собрании собственников помещений МКД принять решение об изменении перечня общедомового имущества, переданного по настоящему договору в управление Управляющей организации.

В случае принятия на общем собрании собственников помещений решения об увеличении состава общего имущества МКД, собственники помещений также обязаны принять решения об изменении перечня услуг и работ и о включении в размер платы услуги по содержанию данного общего имущества с указанием размера платы.

Надлежащим образом оформленный протокол общего собрания собственников МКД и копии решений собственников (бюллетеней) для голосования (копию реестра для голосования) в десятидневный срок предоставляется в Управляющую организацию.

8.3. На момент заключения настоящего договора в подъездах размещены (установлены) информационно-рекламные стенды.

Стороны согласовали размещение на информационно-рекламных стендах многоквартирного дома графических рекламно-информационных материалов и социальной информации, с отнесением собранных денежных средств на содержание и ремонт общедомового имущества МКД.

9. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА. ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ.

9.1. Управляющая организация оказывает минимальный перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности соответствует отражен в приложении № 1 к настоящему договору.

9.2. Управляющая организация обеспечивает предоставление следующих коммунальных услуг:

1	Холодное водоснабжение, в том числе мест общего пользования (для уборки подъездов, полива мест озеленения)
2	Горячее водоснабжение (при наличии соответствующих внутридомовых инженерных сетей)
3	Водоотведение (канализация)
4	Теплоснабжение, в том числе мест общего пользования (тамбур, лестничная клетка), при наличии отопительных приборов (при наличии соответствующих внутридомовых инженерных сетей)
5	Электроснабжение, в том числе мест общего пользования (для их освещения тамбура и лестничных клеток)

Требования к качеству, оказываемых коммунальных услуг, оговорены в приложении № 2 Правил оказания коммунальных услуг.

9.3. Сторонами определены следующие внутренние границы эксплуатации ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом Собственников (пользователей, пользователей) жилых помещений:

По системе энергоснабжения — до индивидуальных, общих (квартирных, комнатных) приборов учета электрической энергии, расположенных в поэтажных электрических щитках. В случае отсутствия индивидуальных, общих (квартирных, комнатных) приборов учета и (или) размещения его внутри помещения, принадлежащего Собственнику (пользователю), то до автоматических выключателей, при размещении автоматических выключателей в помещении, принадлежащего Собственнику (пользователю), то до стены квартиры со стороны подъезда МКД. Индивидуальные, общие (квартирные, комнатные) приборы учета электрической энергии к общедомовому имуществу не относятся.

По системе холодного и горячего водоснабжения - до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков;

По системе отопления - до вентиля на подводках к стоякам центрального отопления, при их отсутствии — до плоскости гайки на приборе отопления со стороны подводки от стояка центрального отопления;

По системе водоотведения (канализация) - соединения квартирной гребенки к общему стояку канализации.

По системе газоснабжения - до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков.

Внутренняя граница между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом Собственников (пользователей) нежилых помещений устанавливается согласно акту разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон.

Внутриквартирное оборудование — оборудование находящиеся в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг.

9.4. Собственники вправе в любое время изменить перечень работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, приняв на общем собрании собственников помещений МКД:

- новый перечень работ и услуг;

- объем и периодичность выполнения работ (оказания услуг);

- размер платы на вновь введенные работы (услуги). В случае уменьшения объема работ (услуг), в соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений, размер платы не пересматривается, в этом случае Управляющая организация производит перерасчет по данному виду работ (услуг) в связи с их неоказанием.

9.5 Контроль за выполнением работ (оказанием услуг) в отношении общего имущества многоквартирного дома осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 и условиями настоящего договора.

Собственники (пользователи) в лице председателя Совета дома или членов Совета дома, либо в лице уполномоченного лица, выбранного собственниками помещений на общем собрании (далее по тексту - уполномоченное лицо собственников), осуществляют контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств в рамках настоящего договора.

9.6. За четыре рабочих дня до дня приемки выполненных работ (оказанных услуг) Управляющая организация обязана информировать уполномоченное лицо собственников, о месте и времени приемки

выполненных работ (оказанных услуг).

9.7. В случае оказания услуг или выполнения работ, ненадлежащего качества или с нарушением стороны совершают действия, предусмотренные постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г.

9.8. На общем собрании собственников помещений собственники вправе принять решения о проведении текущего ремонта общего имущества.

9.9. При принятии решения о проведении текущего ремонта общего имущества, собственники в соответствии с п. 17 постановления Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 и ст. 44 ЖК РФ, на общем собрании обязаны определить необходимый объем работ (услуг) по текущему ремонту, сроки начала и окончания проведения работ (оказания услуг) по текущему ремонту общего имущества МКД, их стоимость и источник финансирования (размер платы).

Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту оплачивается Собственниками (пользователями) дополнительно к размеру платы, если ранее собственниками помещений не было принято решение о формировании резерва на ремонт либо не был принят размер платы на текущий ремонт.

Размер платы по услуге текущий ремонт рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата производится на основании ежемесячно выставляемым Управляющей организацией платежным документом.

Работы по текущему ремонту принимаются в порядке оговоренном в п. 9.6- 9.8 настоящего договора.

9.10. В случае если Собственники не утвердили на общем собрании собственников помещений перечень работ (услуг) по текущему ремонту и в последующем обратились в суд с иском об обязанности произвести те или иные работы (услуги) по текущему ремонту, в этом случае Управляющая организации, по вступлению решения суда в законную силу, выставляет Собственникам (пользователям) платежный документ на предоплату в полной сумме, в котором должны быть указаны: наименование работ (услуг) по текущему ремонту, их стоимость из расчета на 1 квадратный метр. Платеж должен быть внесен Собственником (пользователем) разово не позднее 10 банковских дней со дня выставления платежного документа к оплате. В случае не поступления либо частичного поступления денежных средств, Управляющая организация вправе выполнить работы (услуги) по текущему ремонту и в судебном порядке взыскать стоимость выполненных работ (оказанных услуг), с начислением пени в соответствии с ч. 14 ст. 155 ЖК РФ.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

10.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

10.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

10.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

10.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих исполнению этих обязательств.

10.5. Вопросы, не отраженные в настоящем Договоре, регулируются действующим законодательством РФ.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

«Управляющая организация»:

ООО УК «Теплосвет»
ИНН 7325171393 КПП 732501001
432001, Ульяновская обл., г. Ульяновск,
ул. Марата, д. 1/3, офис 12
ОГРН 1207300012446
Р/счет 40702810429280005475
ФИЛИАЛ «НИЖЕГОРОДСКИЙ» АО «АЛЬФА-
БАНК
к/счет 30101810200000000824
БИК 042202824


Директор  Кузина А.В.



«Собственник (и)»:

Представители Совета МКД:

председатель Совета МКД:

Шмырева Т.Г. 

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

В состав общего имущества многоквартирного дома на день заключения сторонами настоящего договора входит:

№	Наименование объекта
1	2
1.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:
	Лестничные площадки
	Лестницы
	Технический подвал, где располагаются инженерные сети и оборудование площадью
	Технический этаж, где располагаются инженерные сети и оборудование площадью
2.	Мягкая кровля площадью
3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:
	Фундамент
	Цоколь с элементами обшивки профлистом
	Несущие стены
	Плиты перекрытий
	Лестничные марши
4.	Ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, находящиеся за пределами жилых и нежилых помещений, в том числе:
	Окна помещений общего пользования
	Отмостка
	Двери помещений общего пользования
	Перила
	Парапеты
5.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:
5.1.	Система трубопроводов:
	Водоснабжение:
	Стояки с ответвлениями до отсекающего крана
	Регулирующая и запорная арматура
	Розлив
	Манометры
	Термометры
	Водоотведение:
	Стояки
	Розливы
	Регулирующая и запорная арматура
	Канализационные выпуски
	Заглушки
	Отводы
	Ревизии
	Патрубки
	Крестовины
	Тройники
	Вытяжные трубы
	Ливнёвки
	Водосточные воронки
	Теплоснабжение:
	Стояки с отводами до отсекающего крана
	Регулирующая и запорная арматура (балансировочные клапаны)

	Розлив
	Отопительные приборы (радиаторы отопления) в местах общего пользования
	Манометры
	Термометры
5.2.	Система электрических сетей:
	Этажные щитки
	Вводно-распределительные устройства
	Осветительные установки помещений общего пользования (лампы со световыми и звуковыми датчиками)
	Лампы светодиодные
	Электрическая проводка (кабель) в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации
5.3.	Система погодного регулирования (марка, номер прибора)
	Циркуляционный насос (марка, номер прибора)
	Клапан (марка, номер прибора)
	Регулятор перепада давления
	Тепловычислитель
6.	Вентиляционная система (ДВК)
7.	Почтовые ящики
10.	Элементы озеленения, находящиеся на придомовой территории
11.	Урны в количестве 4 штук

«Управляющая организация»:


ООО УК «Теплосвет»
ИНН 7325171393 КПП 732501001
432001, Ульяновская обл., г. Ульяновск,
ул. Марата, д. 1/3, офис 12
ОГРН 1207300012446
Р/счет 40702810429280005475
ФИЛИАЛ «НИЖЕГОРОДСКИЙ» АО «АЛЬФА-
БАНК
к/счет 30101810200000000824
БИК 042202824

Директор Кузина А.В.



«Собственник (и)»:

Представители Совета МКД:
председатель Совета МКД:

Шмырева Т.Г. 

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА. ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ.**

	Наименование работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности	Периодичность выполнения работ
1.	Управление многоквартирным домом	ежедневно, кроме субб., воск.
2.	Обслуживание общедомового приборов учета	
	Контроль работоспособности	постоянно
	Проведение проверок	согласно паспортам
	Система автоматического сбора показаний (диспетчеризация)	постоянно
	Мелкий ремонт	при необходимости
	Снятие показаний	ежемесячно
3.	Уборка территории многоквартирного дома:	3 раза в неделю
	Зимний период:	
	Сдвигание снега	
	Посыпка пескосоляной смесью	при необходимости
	Очистка входов в подъезды от наледи	
	Подметание тротуаров и входов подъезды	
	Очистка урн	при необходимости
	Летний период:	
	Подметание тротуаров и входов подъезды	
	завоз песка	1 раз за сезон
	покос травы	3 раза за сезон
	Очистка урн	при необходимости
4.	Содержание систем центрального отопления	
	Осмотр системы центрального отопления. Проверка состояния трубопровода, отопительных приборов, регулировочной и запорной арматуры.	еженедельно
	Ликвидация воздушных пробок.	по заявкам
	Промывка системы отопления	1 раз в год
	Опрессовка системы отопления	1 раз в год
	Проверка и содержание устройств в чердачных и подвальных помещениях. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок - подставок для магистрального трубопровода	ежемесячно
	Пуск и регулировка системы центрального отопления	1 раз в год
	Мелкий ремонт изоляции и креплений трубопроводов, до 1 метра	при необходимости
5.	Содержание систем водоснабжения и водоотведения	
	Осмотр системы водопровода, канализации, горячего водоснабжения.	ежемесячно
	Уплотнение сгонов (ревизия соединений)	при необходимости
	Устранение засоров	по необходимости
	Содержание систем водоотведения (замена уплотнительных колец, гермитизация, набивка сальников патрубков)	при необходимости
	Временная заделка свищей, трещин на внутренних трубопроводах и стояках. Ремонт участков трубопроводов до 1 м.	при необходимости
	Ревизия и замена запорной арматуры, спускников и воздушных кранов	ежегодно
6.	Обслуживание системы электроснабжения	
	Осмотр линий электрических сетей, арматуры и эл.оборудования.	ежемесячно
	Мелкий ремонт электропроводки. Проверка изоляции эл. проводки.	При необходимости, но не реже 1 раза в год
	Осмотры ВРУ	

7.	Проведение электроизмерений (измерение сопротивления изоляции силовой и осветительной сети до 1000 В, заземляющего устройства)	1 раз в три года
8.	Замер сопротивления изоляции электрических сетей	1 раз в год
9.	Проверка вентиляционных каналов по графику	1 раз в год или по заявкам
10.	Дератизация и дезинсекция мест общего пользования	2 раза в год или по заявкам
11.	Весенний и осенний технические осмотры жилого дома	2 раза в год
12.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	круглосуточно
13.	Механизированная уборка территории	при необходимости
14.	Услуги по начислению и сбору платежей	ежедневно, кроме субб., воск.
15.	Услуги паспортного стола	ежедневно, кроме субб., воск.

«Управляющая организация»:

ООО УК «Теплосвет»
ИНН 7325171393 КПП 732501001
432001, Ульяновская обл., г. Ульяновск,
ул. Марата, д. 1/3, офис 12
ОГРН 1207300012446
Р/счет 40702810429280005475
ФИЛИАЛ «НИЖЕГОРОДСКИЙ» АО «АЛЬФА-
БАНК
к/счет 30101810200000000824
БИК 042203824

Директор Кузина А.В.



«Собственник (и)»:

Представители Совета МКД:
председатель Совета МКД:

Шмырева Т.Г.