

Договор № 6/н
управления многоквартирным домом

« 11/» март 20 19 г.

г. Ульяновск

Общество с ограниченной ответственностью «Доверие» (далее - "Управляющая организация"), являющаяся членом «Саморегулируемой организации по совершенствованию систем управления жилищно-коммунальным хозяйством «СИМБИРСКИЙ ДОМ», в лице директора Сафронова Александра Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещений в лице Совета МКД многоквартирного дома № 108, по ул. 12 Сентября г. Ульяновск, с другой стороны, действующего на основании решения общего собрания (протокол общего собрания от «11» марта 2019 года № 6/н), с другой 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 «11» марта 2019 года № 6/н), хранящегося в экземпляре в ООО «Доверие», 1 экземпляр у председателя 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 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 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 МКД регулируются отдельным договором

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 организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательствами, 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 заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и с качеством, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.1.6. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами.

3.1.7 Принимать от Собственника плату за содержание жилого помещения, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставляемому до 10 числа месяца, следующего за отчетным.

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

3.1.9 Предоставлять Собственнику предложение 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.

3.1.10 Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставляемых коммунальными организациями, ниже предусмотренного настоящим Договором в течение суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационном стенде дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.11 В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационном стенде дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (оказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.12 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.

3.1.13 Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным.

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

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

3.1.16 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 неустоек (штрафов, пени).

3.1.17 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.

3.1.18 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.

3.1.19 Предоставлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.20 Не допускать использования общего имущества Собственника жилых помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.1.22 При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по

восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного

общего имущества.

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

3.1.24. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственника предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.25. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

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

3.1.27. 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.

3.1.28. Довести до сведения Собственника информацию о СРО, членом которой является Управляющая организация, путем размещения информации на информационном стендах (досках) в подъездах или иным способом.

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 настоящему Договору иным организациям.

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

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставляемыми 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 исполнителем 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 сумм неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

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

- размера платы за содержание жилого помещения в Многоквартирном доме;

- перечень 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 помещений, общего имущества многоквартирного дома (пользователей, нанIMATEлей) для размещения 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. Введомлять собственников о необходимости обеспечения доступа в помещение для проведения осмотра, работ, аварийных отключений, а также проведения общих собраний собственников и т.д. путем вывешивания объявлений в подъездах, уведомлений через старших по подъездам, домам, направленных письменного уведомления о проведении работ внутри помещения, смс-уведомления и др. согласованным способом не менее чем за три дня до начала проведения работ.

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 решению 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 (и) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению 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, не 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 затромбовать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не затромбовать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов (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 требованиями 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 жилой дом, не производить самовольное увеличение поверхности нагрева прибора отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;

н) не санкционировано подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованной сетям инженерно-технического обеспечения напрямью 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 обозначена внесенная плата Управляющей организацией за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанIMATEЛЯ (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанIMATEЛЯ (нанименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанIMATEЛЯ или арендатора;

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

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

Управляющая организация.

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

Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти. Деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством

настоящего Договора в соответствии с условиями настоящего договора, требованиями законодательства о 3.4.6. Требования от Управляющей организации ежесрочно предоставляются отчета о выполнении

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

гражданам, утвржденными Правительством Российской Федерации. Продолжительность, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации предоставляемых коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную

3.4.4. Требования перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении 3.4.3. Требования перерасчета размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или

частично услуг и/или работ по управлению, содержанию общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнении с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора и

3.4.3. Требования перерасчета размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или оформленное в письменном виде. Организация, специализирующаяся, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника,

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по 3.4.1. 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,

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по 3.4. Собственник имеет право:

изменение технических данных при эксплуатации общего имущества многоквартирного дома. 3.3.7. Собственникам запрещается проводить в помещении, а также в местах общего пользования

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

3.3.5. Обеспечивать доступ представителям Управляющей организации в принадлежащее ему

помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутренних инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для

выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а 3.3.4. Собственники несут ответственность 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.

3.3.3. Собственники несут ответственность за содержание общего имущества в Многоквартирном доме. 3.3.2. Собственники несут ответственность за содержание общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.1. Собственники несут ответственность за содержание общего имущества в Многоквартирном доме. 3.3. Собственники несут ответственность за содержание общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3. Собственники несут ответственность за содержание общего имущества в Многоквартирном доме. 3.3. Собственники несут ответственность за содержание общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3. Собственники несут ответственность за содержание общего имущества в Многоквартирном доме. 3.3. Собственники несут ответственность за содержание общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3. Собственники несут ответственность за содержание общего имущества в Многоквартирном доме. 3.3. Собственники несут ответственность за содержание общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3. Собственники несут ответственность за содержание общего имущества в Многоквартирном доме. 3.3. Собственники несут ответственность за содержание общего имущества в Многоквартирном доме.

Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежавшего Собственнику помещения согласно ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и 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.

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 условиями предоставления коммунальных услуг, определенными Правителем Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных Правителем Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных Правителем Российской Федерации.

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

4.5. Размер платы за коммунальную услугу, потребляемую на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном общедомовым прибором учета, определяется исходя из общего объема коммунальной услуги, предоставляемой на общедомовые нужды, определенного по показаниям общедомового прибора учета по формуле 11-14 приложения № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Правителем Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354, и распределяется между всеми пользователями жилых и нежилых помещений (пропорционально общей площади, принадлежавшей каждому потребителю, за исключением случаев, когда такой объем меньше или равен нулю. В многоквартирном доме, не оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, объем коммунальной услуги, предоставляемой на общедомовые нужды, определяется по формуле 15 тех же Правил.

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

4.7. В выставленном платежном документе указывается: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленных тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объем 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.

4.8. Использование помещений Собственником не является основанием невнесения 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 Правителем Российской Федерации.

4.10. 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 (неоказанных услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярными 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.

4.11. Собственник вправе обратиться в управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение одного месяца после выявления нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организацией в течение 10 дней с

даты обращения извещения о регистрации номере обращения и последующем удовлетворении либо

об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.12. 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, предупредившем ущерб их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

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

4.14. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен капитальный (текущий) ремонт стоимостью, превышающей плату же собственника на капитальный (текущий) ремонт, накопленный за прошлый период, Собственник обязан возместить Управляющей организации разницу между выплаченными им средствами на капитальный (текущий) ремонт и стоимостью фактически выполненного капитального (текущего) ремонта в части пропорциональной доле Собственника в общем имуществе дома, в течение 30 дней со дня уведомления о расторжении договора управления. Указанные денежные средства оплачиваются непосредственно в кассу Управляющей организации либо перечисляются на ее расчетный счет.

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 реальной суммы 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, установленного на момент составления акта приема-передачи многоквартирного дома, а также за качество выполненных Управляющей организацией 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 параметрам зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качества услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, если собственники в полном объеме в соответствии с условиями договора, заключенного с Управляющей организацией, не выполнили своих обязательств по содержанию общего имущества многоквартирного дома, а также, если общее имущество пришло в

негодность, не рабочее состояние, украдено и т.д. не по вине Управляющей организации, либо

Управляющая организация не отвечает за общее имущество, если оно приведено в удовлетворительное состояние самими собственниками, а также, если общее имущество пришло в негодное состояние до передачи дома в управление Управляющей организацией, 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.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ

ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ

УСЛОВИЯ 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 оказания 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;

- иниципированная созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реализованных Управляющей организацией на обращении Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организацией;

- обращения в органы, осуществляющие государственные функции по контролю 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;

- проведение 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 работ и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и установлению продолжительности, 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 подрайонной 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.

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) поврежденный имуществ); 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 второй - Управляющей организацией.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:
а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за месяц до прекращения действия Договора в случае, если:
- 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;

б) по инициативе Собственника в случае:
- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организацией, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за месяц до прекращения действия Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

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

7.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3

настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается

распорягнутым через месяц с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника, должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении Договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

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

7.6. 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.

7.7. 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.

7.8. При досрочном расторжении Договора Управляющая организация по инициативе Собственника, а так же при расторжении Договора по истечении срока его действия Собственники должны компенсировать Управляющей организации понесенные ею затраты на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества превысившие сор денжных средств по данной статье.

7.9. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

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

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

7.12. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

8. СОБЫТИЯ УСЛОВИЯ

8.1. 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.

8.2. 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 технологические 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 независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств 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.

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 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.

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

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

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

9.1. Договор заключен на _____ 1 _____ год (а) и вступает в действие с "01" апреля 2019 г.

9.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

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

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

«Управляющая организация»:

ООО «Доверие»
ИНН 7325053985 КПП 732601001
432006, Ульяновская обл., г. Ульяновск,
ул. Нартовая, д. 1
ОТРН1057325039892
Р/счет 40702810729280000824
Филиал Нижегородский АО "АЛЬФА - БАНК"
К/счет 30101810200000000824
БИК 042202824

«Собственник (и)»:

Председатель Совета МКД №

Ильинский В.В.
Средств
Средств
Средств

Ильинский В.В.
Ильинский В.В. Сафронов



**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО
ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.**

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1.1.	Проведение технических осмотров и обходов отделимых элементов жилых домов.	2 раза в год (весенний и осенний осмотр)
1.2.	<p>Уборка территории домовладения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - подметание земельного участка; - уборка мусора с газона, очистка урн; - уборка мусора на контейнерных площадках; - уборка мусора на машины для транспортировки; - уборка отмостки и прямков; - в зимний период: <ul style="list-style-type: none"> - сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада; - сдвигка и подметание снега при снегопаде; - попытка наледь песком или смесью - механизированная уборка машинами; - очистка территории от наледи 	<p>по графику 1 раз в неделю</p> <p>по графику 1 раз в неделю</p> <p>по графику 2 часов после начала снегопада</p> <p>по мере необходимости, начало работ не позднее 2 часов после начала снегопада</p> <p>по графику по мере необходимости</p> <p>по графику 1 раз в месяц</p> <p>по графику 1 раз в неделю</p>
1.3.	<p>Содержание мусоропроводов и мусорокамер:</p> <ul style="list-style-type: none"> - профилактический осмотр мусоропроводов; - уборка мусорных камер; - устранение засоров; - мойка мусоросборных емкостей; - влажное подметание пола мусороприемных камер 	<p>1 раз в месяц после вывоза ТБО</p> <p>по мере необходимости по графику</p>
1.4.	<p>Обслуживание системы центрального отопления :</p> <ul style="list-style-type: none"> - осмотр системы центрального отопления; - ликвидация воздушных пробок в системе отопления; - консервация, промывка и опрессовка системы отопления; - проверка и содержание устройств в чердачных и подвальных помещениях (регулирующие клапаны, вентили, задвижки, запорная арматура). Проверка креплений, подвесок и прокладок-подставок 	<p>2 раза в год 1 раз в год 2 раза в год</p> <p>по мере необходимости</p>
1.5.	<p>Обслуживание системы водоснабжения, водоотведения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - осмотр систем водопровода, канализации и горячего водоснабжения; - уплотнение стыков; - устранение засоров; - очистка труб от нароста; - временная заделка свищей, трещин; - набивка сапунных патрубков на стояках. 	<p>2 раза в год</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p>
1.6.	<p>Обслуживание систем электроснабжения, включая электроэнергию мест общего пользования</p>	<p>Ежемесячно. Проверка обмотки замедляющей электрокабеля, замыкания изоляции проводов 1 раз в год</p>
1.7.	<p>Обеспечить работы по содержанию здания:</p> <ul style="list-style-type: none"> - осмотр конструктивных элементов здания; - удаление с крыши снега и наледи; - очистка кровли от мусора, грязи, листьев; - установка табличек номеров домов. 	<p>2 раза в год</p> <p>по мере необходимости</p> <p>1 раз в год</p> <p>по мере необходимости</p>
1.8.	<p>Обслуживание технических устройств: лифтов, приборов учета, систем диспетчеризации, противопожарных систем.</p>	<p>ежемесячно</p>
1.9.	<p>Уход за зелеными насаждениями: подсадка деревьев и кустов</p>	<p>1 раз в год</p>

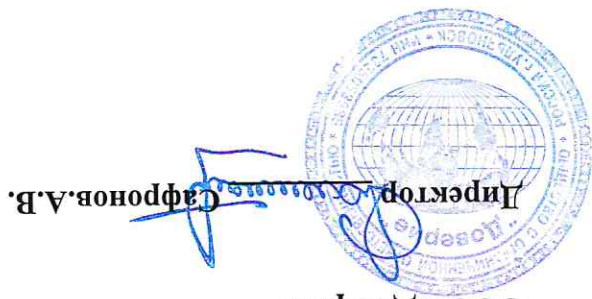


«Собственник (и)»: Аффельс Нусделер Б.?
Орелс
Прекрамер, М.?

1.10.	Дезинфекция и дезинсекция мест общего пользования.	2 раза в год
1.11.	Уборка чердачного и подвального помещений	1 раз в год
1.12.	Обслуживание дымоходов и вентиляционных каналов	4 раза в год
1.13.	Обслуживание систем противопожарной автоматики и дымоудаления	1 раз в год
1.14.	Профилактические осмотры трубопроводов внутридомового газового оборудования или замер сопротивления электросети	1 раз в год
2.1.	Работы по ремонту отдельных участков фундамента	в соответствии с актами осмотров
2.2.	Работы по ремонту отдельных участков стен и фасадов	в соответствии с актами осмотров
2.3.	Работы по ремонту отдельных участков перекрытий	в соответствии с актами осмотров
2.4.	Работы по ремонту отдельных участков кровли	в соответствии с актами осмотров
2.5.	Работы по частичному ремонту оконных и дверных заполнения	в соответствии с актами осмотров
2.6.	Работы по частичному ремонту стен, перегородок	в соответствии с актами осмотров
2.7.	Работы по ремонту отдельных участков конструктивных элементов жилого здания: подвальных помещений, лестниц, балконов в местах общего пользования, крылец входов в подъезды	в соответствии с актами осмотров
2.8.	Работы по ремонту отдельных участков полов мест общего пользования	в соответствии с актами осмотров
2.9.	Работы по внутренней отделке отдельных участков в подъездах, технических помещений, систем	в соответствии с актами осмотров
2.10.	Работы по ремонту отдельных участков центрального отопления	в соответствии с актами осмотров
2.11.	Работы по ремонту отдельных участков водопровода, канализации, горячего водоснабжения	в соответствии с актами осмотров
2.12.	Работы по ремонту отдельных элементов электросетей и электротехнических устройств мест общего пользования	в соответствии с актами осмотров
2.13.	Работы по ремонту отдельных элементов вентиляции	в соответствии с актами осмотров
2.14.	Работы по ремонту отдельных элементов мусоропровода	в соответствии с актами осмотров
2.15.	Работы по внешнему благоустройству: текущий ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства.	в соответствии с актами осмотров
3.	Услуги по начислению и сбору платежей населения	ежедневно, кроме воскресенья
4.	Услуги паспортного стола (отдел регистрационного учета)	ежедневно, кроме воскресенья
5.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	на системах водоснабжения, канализации, тепло-газо-снабжения, электро-снабжения – ежедневно
6.	Обслуживание лифтового хозяйства (если есть)	ежемесячно
7.	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов	по графику
8.	Управление многоквартирным жилым домом	ежедневно, кроме субботы и воскресенья

№	Наименование объекта	Описание и назначение объекта
1.	<p>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:</p>	
	межквартирные лестничные площадки	
	лестницы	
	чердак	
	технический подвал	
	другое	
2.	Крыша	
3.	<p>Отражающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:</p>	
	Фундамент	
	несущие стены	
	плиты перекрытий	
	балконные и иные плиты	
	перегородки	
4.	<p>Отражающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:</p>	
	окна помещений общего пользования	
	двери помещений общего пользования	
	перегородки	
	парапеты	
	другое	
5.	<p>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:</p>	
	система трубопроводов:	
	водоснабжения, включая:	
	- стояки	
	- регулирующая и запорная арматура	
	- другое	
	водопотребления, включая:	
	- стояки канализационные	
	- регулирующая и запорная арматура	
	- ливневая канализация (внутренняя)	
	отопления, включая:	
	- стояки	
	- обогревающие элементы	
	- регулирующая и запорная арматура	
	- другое	
	система электрических сетей, включая:	
	- вводно-распределительные устройства:	
	- этажные щитки и шкафы	
	- осветительные установки помещений общего пользования	
	- силовые установки	

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД



«Управляющая организация»
ООО «Ловрие»

Директор Сафонов А.В.

«Собственник (и)»:

Исфеева
Исфеева В.Г.
Исфеева В.И.

	- электрическая проводка (кабель) от внешней границы до индивидуальных приборов учета электрической энергии
	- другое
	общедомовые приборы учета:
	- воды
	- тепловой энергии
	- электрической энергии
	механическое оборудование, включая:
	- двери лифтовой шахты
	- сетка лифтовой шахты
	- машинное отделение
6.	Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения;
7.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, в том числе:
	- трансформаторные подстанции, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома
	- тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома
	- детская площадка