

Договор № 1
управления многоквартирным домом

г. Ульяновск

20 апреля 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью УК «Теплосвет» (далее - "Управляющая организация"), являющееся членом «Саморегулируемой организации по совершенствованию системы управления жилищно-коммунальным хозяйством «СИМБИРСКИЙ ДОМ», в лице директора Кузиной Анастасии Вячеславовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Собственники помещений многоквартирного дома (МКД), расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Радищева, дом № 3** в лице председателя Совета МКД Акулина Виктора Владимировича, действующего на основании решения общего собрания собственников жилых помещений в МКД (протокол общего собрания от **20 апреля 2022 года № 1**), (далее – «Собственники помещений»), с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников жилых помещений в многоквартирном доме (протокол от **20 апреля 2022 года № 1**), 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 помещений, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику помещений и Пользователям, а также членам их семьи.

2.2. Предмет настоящего Договора - Управляющая организация по заданию Собственника помещений 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 помещений в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям законодательства Российской Федерации, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома 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 помещений 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 помещений 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 и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и с качеством, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации.

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 помещений плату за содержание жилого помещения, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному до 10 числа месяца, следующего за отчетным.

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

3.1.9. Представлять Собственнику помещений 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.

3.1.10. Информировать Собственника помещений 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.

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

3.1.12. 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 помещений 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 помещений согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.16. По требованию Собственника помещений 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).

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

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

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

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников помещений либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством Российской Федерации соответствующих налогов в соответствии с решением Собственников помещений, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников помещений.

3.1.21. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием Собственников жилых помещений.

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 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.

3.1.24. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственника помещений 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 помещений информацию о СРО, членом которой является Управляющая организация, путем размещения информации на информационных 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 помещений 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 помещений, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями Договора и требованиям законодательства Российской Федерации.

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 помещений по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

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

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) помещений 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 о проведении общих собраний собственников и т.д. путем вывешивания объявления в подъездах, уведомления через старших по подъездам, дому, направления письменного уведомления о проведении работ внутри помещения, смс-уведомления и др. согласованным способом не менее чем за три дня до начала проведения работ.

3.3. Собственник помещений 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 Российской Федерации. 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 помещений при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) 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 помещений, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- г) 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;
- д) 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;
- е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;
- ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в соответствии с требованием законодательства Российской Федерации о тишине;
- к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме;

л) 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;

м) 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 помещений 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 помещений обязан в течении 3-х (трех) дней (а в случае устранения аварии - немедленно) обеспечить к таким инженерным сетям доступ.

В случае невыполнения Собственником помещений обязанностей, установленных настоящим пунктом Договора, 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 помещений 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 помещений имеет право:

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, 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 помещений, 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 Российской Федерации.

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 помещений вправе обратиться за защитой своих прав в СРО, членом которой является Управляющая организация.

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

4.1. Размер платы Собственника помещений 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 помещения 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.

4.2. Ежемесячная плата Собственника помещений 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 выставленном 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 помещений по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указывается дата создания платежного документа.

4.7. Неиспользование помещений Собственником помещений 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 помещений.

4.10. Собственник помещений вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение одного месяца 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 помещений 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 отдельно заключенным договорам.

4.13. Если до расторжения настоящего Договора в данном доме был выполнен капитальный (текущий) ремонт стоимостью, превышающей платежи собственника на капитальный (текущий) ремонт, накопленный за прошлый период, Собственник помещений 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 помещений 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 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 организация не несет ответственности за ненадлежащее (неисправное) техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, установленное на момент составления акта приема –передачи многоквартирного дома, а также 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.

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 помещений и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации в срок, установленный законодательством Российской Федерации 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 помещений для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника помещений 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 Российской Федерации;

- 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 помещений и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника помещений.

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 помещений, 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 помещений, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденных имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника помещений.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника помещений, права которого нарушены. При отсутствии Собственника помещений 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 помещений, а второй - Управляющей организации.

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 настоящего 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 помещений 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 собственников жилых помещений.

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 расторгнутым 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 помещений, 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 помещений.

7.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника помещений 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 помещений средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника помещений 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 управления по инициативе Собственников помещений, а также при расторжении Договора по истечении срока его действия Собственники помещений должны компенсировать Управляющей организации понесенные ею затраты на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества превысившие сбор денежных средств по данной статье.

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

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

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

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

8. ОСОБЫЕ 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 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 помещений 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, причем 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 обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

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

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

9.1 Договор заключен на 2 года и вступает в действие с **01 мая 2022 года**.

9.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников помещений 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 УК «Теплосвет»

ИНН 7325171393 КПП 732501001

432001, Ульяновская обл., г. Ульяновск,

ул. Марата, д. 1/3

ОГРН 1207300012446

Р/счет 40702810429280005475

ФИЛИАЛ «НИЖЕГОРОДСКИЙ» АО «АЛЬФА-

БАНК

н/счет 30101810200000000824

БИК 042202824

Директор _____ Кузина А.В.

«Собственник помещений»:

Председатель Совета МКД, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Радищева, дом №3:

_____ Акулин В.В.



СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГOKBAPТИРНОГО ДОМА.

№	Наименование объекта	Описание и назначение объекта
1.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе:	
	межквартирные лестничные площадки	
	лестницы	
	чердак	
	технический подвал	
	другое	
2.	Крыша	
3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:	
	Фундамент	
	несущие стены	
	плиты перекрытий	
	балконные и иные плиты	
	перегородки	
4.	Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:	
	окна помещений общего пользования	
	двери помещений общего пользования	
	перила	
	парапеты	
	другое	
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:	
	система трубопроводов:	
	водоснабжения, включая:	
	- стояки	
	- регулирующая и запорная арматура	
	- другое	
	водоотведения, включая:	
	- стояки канализационные	
	- регулирующая и запорная арматура	
	- ливневая канализация (внутренняя)	нет
	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	
	- электрическая проводка (кабель) от внешней границы до индивидуальных приборов учета электрической энергии	
	- другое	
	общедомовые приборы учета:	
	- воды	
	- тепловой энергии	
	- электрической энергии	в подвале 4 подъезда
	механическое оборудование, включая:	
	- двери лифтовой шахты	в 3 и 4 подъездах
	- сетка лифтовой шахты	
	- машинное отделение	в 3 и 4 подъездах
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	нет
	-тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома	нет
	-детская площадка	нет

«Управляющая организация»:
ООО УК «Теплосвет»

Директор _____

Кузина А.В.



«Собственник помещений»:
Председатель Совета МКД,
расположенного по адресу: г. Ульяновск,
ул. Радищева, дом № 3

Акулин В.В.

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

№ n/n	Вид работ	Периодичность
1. Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.		
1.1.	Проведение технических осмотров и обходов отдельных элементов жилых домов.	2 раза в год (весенний и осенний осмотр)
1.2.	Уборка территории домовладения: В летний период: - подметание земельного участка; - уборка мусора с газона, очистка урн; - уборка мусора на контейнерных площадках; - погрузка уличного смета на машины для транспортировки; - уборка отмостки и приямков. В зимний период: - сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада; - сдвигка и подметание снега при снегопаде; - посыпка наледи песком или смесью; - механизированная уборка машинами; - очистка территории от наледи.	по графику по графику по графику по мере необходимости по мере необходимости по графику по мере необходимости, начало работ не позднее 2 часов после начала снегопада по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости
1.3.	Содержание мусоропроводов и мусорокамер: - профилактический осмотр мусоропроводов; - уборка мусорных камер; - устранение засоров; - мойка мусоросборных емкостей; - влажное подметание пола мусороприемных камер	1 раз в месяц после вывоза ТБО по мере необходимости по графику 1 раз в неделю
1.4.	Обслуживание системы центрального отопления: - 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 краны, вентили, задвижки, запорная арматура). Проверка креплений, подвесок и прокладок-подставок магистрального трубопровода	2 раза в год по мере необходимости 1 раз в год 2 раза в год
1.5.	Обслуживание системы водоснабжения, водоотведения: - осмотр систем водопровода, канализации и горячего водоснабжения; - уплотнение сгонов; - устранение засоров; - очистка труб от нароста; - временная заделка свищей, трещин; - набивка сальников патрубков на стояках.	2 раза в год по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости
1.6.	Обслуживание систем электроснабжения, включая электроэнергию мест общего пользования	Ежемесячно. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов 1 раз в год
1.7.	Общестроительные работы по содержанию здания: - осмотр конструктивных элементов здания; - удаление с крыш снега и наледи; - очистка кровли от мусора, грязи, листьев; - установка табличек номеров домов.	2 раза в год по мере необходимости 1 раз в год по мере необходимости

1.8.	Обслуживание технических устройств: лифтов, приборов учета, систем диспетчеризации, противопожарных систем.	ежемесячно
1.9.	Уход за зелеными насаждениями: подрезка деревьев и кустов	1 раз в год
1.10.	Дератизация и дезинсекция мест общего пользования.	2 раза в год
1.11.	Уборка чердачного и подвального помещений	1 раз в год
1.12.	Обслуживание вентиляционных каналов	1 раз в год
1.13.	Профилактический замер сопротивления электроплит	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 заполнений	в соответствии с актами осмотров
2.6.	Работы по частичному ремонту стен, перегородок	в соответствии с актами осмотров
2.7.	Работу по ремонту отдельных участков конструктивных элементов жилого здания: подвальных помещений, лестниц, 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 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, канализация, теплоснабжения, газоснабжения, электро-снабжения – ежедневно
6.	Обслуживание лифтового хозяйства (в двух подъездах)	ежемесячно
7.	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов	по графику
8.	Управление многоквартирным жилым домом	ежедневно, кроме субботы и воскресенья

«Управляющая организация»:
ООО УК «Теплосвет»

Директор  Кузина А.В.



«Собственник помещений»
Председатель Совета МКД,
расположенного по адресу: г. Ульяновск,
ул. Радищева, дом № 3

 Акулин В.В.