

**Договор управления
многоквартирным домом № 101 ул. Аблукова**

г. Ульяновск

«18» ноябрь 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Свободный Выбор», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Галактионовой Зои Валерьевны, действующей на основании Устава с одной стороны и, с другой стороны, избранные решением общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома №101 по ул. Аблукова общей жилой площадью 4 568,39 кв. метров в г. Ульяновске, члены Совета многоквартирного дома :

1. [REDACTED] кв.№ 23. Свидетельство о [REDACTED] овской области;
2. [REDACTED] ещения кв.№ 3. Договор на [REDACTED]
3. [REDACTED] в.№ 30. Договор на передачу [REDACTED]
4. [REDACTED] ния кв.№ 43.
5. [REDACTED] 60. Свидетельство о [REDACTED]
6. [REDACTED] кв.№ 67, Свидетельство о [REDACTED]
7. [REDACTED] ния кв.№ 78, Свидетельство о [REDACTED]

и наделённые полномочиями с правом заключения договора управления с Управляющей организацией от имени всех собственников жилых помещений многоквартирного дома по указанному адресу (пункт 12 Протокола № 16 от 18 ноября 2019 г.), именуемые в дальнейшем «Собственники», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом на следующих условиях:

1. ПРЕДМЕТ и ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг Собственникам и иным лицам, пользующимся на законном основании помещениями в этом доме, а также осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

Целью настоящего Договора является эффективное управление многоквартирным домом, направленное на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания в нем собственников, надлежащее содержание общего имущества дома.

1.2. Управляющая организация по заданию, от имени и за счет Собственников жилых помещений в многоквартирном доме, в течение срока действия настоящего договора, за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, в том числе: содержать в надлежащем состоянии общее имущество многоквартирного дома, перечисленное в прилагаемом Составе, проводить сезонные осмотры его состояния, представлять акты о его техническом состоянии Совету МКД для вынесения вопроса о текущем ремонте на общем собрании, а также обеспечивать исправность инженерных сетей, по которым Собственникам предоставляются коммунальные услуги и энергетические ресурсы.

1.3. Управляющая организация по заданию, от имени и за счет Собственников жилых помещений в многоквартирном доме, в течение срока действия настоящего договора за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, в том числе:

содержать в надлежащем состоянии общее имущество многоквартирного дома, перечисленное в прилагаемом Составе, проводить сезонные осмотры его состояния, представлять акты о его техническом состоянии Совету МКД для вынесения вопроса о текущем ремонте на общем собрании, а также обеспечивать исправность инженерных сетей, по которым Собственникам (пользователям) предоставляются коммунальные услуги и энергетические ресурсы. Осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, создания Собственникам (пользователям) жилых помещений благоприятных и безопасных условий для проживания.

Состав общего имущества многоквартирного дома отражен в разделе 5 настоящего Договора. Передача общего имущества многоквартирного дома в управление Управляющей организации осуществляется с даты вступления настоящего договора в действие, но не влечет за собой переход к Управляющей организации права собственности на данное имущество.

1.4. Управляющая организация на основании настоящего договора выступает от имени, по поручению, в интересах и за счет Собственников помещений вступает в договорные отношения:

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

Настоящий пункт договора, равно как и иные пункты договора, касающиеся предоставления коммунальных услуг Управляющей организацией, утрачивают силу, в случае если нормами действующего жилищного законодательства будет предусмотрен прямой договор на поставку соответствующего коммунального ресурса, заключаемый между Собственниками помещений в многоквартирном доме, и соответствующей Ресурсоснабжающей организацией. Договор на поставку соответствующего коммунального ресурса с целью обеспечения предоставления соответствующих коммунальных услуг, заключенного между Управляющей организацией и Ресурсоснабжающей организацией подлежит расторжению. Собственники от своего имени либо Управляющая организация, действующая без доверенности как представитель собственников помещений в многоквартирном доме, от имени и в интересах собственников, заключают договор ресурсоснабжения с соответствующей ресурсоснабжающей организацией в целях обеспечения соответствующими коммунальными услугами. В данном случае начисление (перерасчет) стоимости потребленного объема коммунальной услуги осуществляет РСО, платежный документ на оплату выставляет РСО и оплата за коммунальные услуги производится в соответствующую РСО;

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

в) с подрядными организациями, в целях получения Собственниками качественных жилищных услуг в рамках настоящего договора;

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

д) со специализированной организацией (энергосервисной организацией) оказывающей услуги по реализации Федерального закона №261-ФЗ от 23.11.2009 года «Об энергосбережении и энергетической эффективности»;

1.5. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников жилых помещений в МКД и для иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме.

1.6. Настоящий договор является смешанным договором.

1.7. На период действия настоящего договора Собственники уполномочивают Управляющую организацию представлять их интересы перед третьими лицами и от имени и в интересах Собственников совершать действия, за исключением случаев, оговоренных в ст. 185.1 ГК РФ.

1. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1 В своей деятельности руководствоваться действующим жилищным законодательством, а также положениями Федерального Закона «о защите прав потребителей», нормативных актов:

Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 № 491 «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание, ремонт и услуги ненадлежащего качества», Постановления Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», Постановления Правительства РФ от 03 апреля 2013 г. № 290 « О минимальном Перечне услуг и работ для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правила их оказания и порядок выполнения», государственных санитарно-гигиенических нормативов, региональных правовых актов.

2.1.2. приступить к выполнению своих обязательств в соответствии с условиями настоящего Договора и обеспечить своими силами или силами подрядных организаций, в том числе ресурсоснабжающих организаций, путём заключения соответствующих договоров:

а) на выполнение работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, согласно Составу такого имущества;

б) по оказанию услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, стандартам управления многоквартирным домом;

в) по выполнению работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом акта технического состояния элементов и инженерных сетей многоквартирного дома, предложений Управляющей организации и при наличии положительных решений собственников, принятых на общем собрании с вопросами повестки дня:

- о проведении текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

- об определении источника финансирования;

- об утверждении размера платы на текущий ремонт на бюджетный период ;

- об утверждении Состава общедомового имущества, требующего проведения текущего ремонта и объема работ с первичным сметным расчётом;

- об определении сроков начала и выполнения работ по текущему ремонту.

д) на выполнение работ (мероприятий) по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общедомового оборудования при наличии решения общего собрания Собственников и принятом решении о размере платы, с учетом предложений Управляющей организации;

2.1.3. в целях надлежащего выполнения обязательств по настоящему договору:

- контролировать своевременное и качественное выполнение работ и оказание услуг подрядными организациями;

- контролировать своевременную поставку коммунального ресурса, надлежащего качества и в достаточном объеме, со стороны ресурсоснабжающих организаций;

- инициировать проведение очередного или внеочередного общего собрания Собственников для утверждения нового перечня работ (услуг) отличного от перечня, отраженного в разделе 6 настоящего договора. Под изменением Перечня работ (услуг) в период действия Договора понимается изменение состава общего имущества, видов, объемов, сроков и периодичности (графиков) выполнения, оказания работ (услуг), включенных в Перечень работ (услуг), отраженный в разделе 6 настоящего договор;

- заключать договоры на передачу в пользование части общего имущества многоквартирного дома третьим лицам только на основании решений (не менее 75 % голосов на принятие) общих собраний Собственников помещений МКД.. Средства, поступающие по договорам пользования(аренды) общего имущества после вычета установленных законодательством соответствующих налогов, направляются на оплату текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, либо на иные цели, определенные решением Собственников;

- предоставлять ежегодно, за месяц до даты проведения годового общего собрания Собственникам проект Перечня работ и услуг по содержанию общедомового имущества на очередной год, с финансовыми обоснованиями (расчётами-сметами при повышении тарифа), с периодичностью их выполнения и размерах ежемесячной платы на эти виды услуг и работ для оценки тарифной

комиссией, обсуждения и последующего принятия решений на общем собрании собственников помещений МКД;

- заключать договоры со специализированными организациями (платежными агентами: операторами по приему платежей, платежными субагентами) на оказание услуг по начислению, перерасчету и приему от Собственников платежей за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, за потреблённые объёмы энерго,газо водоснабжение и иные услуги, предоставляемые Собственникам по договорам.

- проводить энергоаудит МКД, заключать энергосервисный договор со специализированными организациями, при утверждении общим собранием Собственников помещений размера финансирования с учётом предложений Управляющей организации;

- заключить в интересах Собственников помещений в МКД со специализированной организацией договор на техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования системы вентиляции в соответствии с Перечнем обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества МКД;

2.1.4. информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим договором.

В случаях аварийных ситуаций в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома, информировать собственников о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг.

Соответствующая информация размещается в местах, определенных для размещения объявлений: доска для объявлений либо информационный стенд в подъезде, на дверях входных групп, в сроки, оговоренные действующим законодательством РФ.

2.1.5 организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание- телефон аварийной службы: 58 47 48 . Также через диспетчерскую службу вести приём заявок от Собственников на плановый ремонт общедомового и внутриквартирного оборудования по телефону 58 47 48 только в рабочие дни с 9 часов до 16 часов.

2.1.6 осуществлять прием, регистрацию и учёт поступающих заявлений, жалоб, предложений от Собственников, проводить проверки изложенных фактов, в установленные сроки направлять им ответы с указанием принятых мер, а затем принимать организационные решения для устранения и или недопущения их повторения;

2.1.7. не позднее, чем в трехдневный срок направлять своего представителя, на основании заявки Собственника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу или помещению (имуществу) Собственника для документирования с составлением соответствующих актов и фотовидеофиксацией (по согласию собственника);

2.1.8. проводить, в заранее согласованное с Собственником время проверки:

- технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, в т.ч. инженерно-технического оборудования, расположенного в жилых и нежилых помещениях для последующего выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий;

- технического состояния и работы индивидуальных приборов учета и сохранности на них пломб, в том числе антимагнитных, установленных в помещениях и вне помещений;

- достоверности предоставленных Собственниками сведений о показаниях индивидуальных приборов учета.

В случае непредставления Собственником доступа в помещение в согласованные дату и время, Управляющая организация составляет акт об отказе в доступе в помещение в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

В случае непредставления Собственником сведений о показаниях индивидуальных приборов учета за месяц в срок до 25 числа текущего месяца Управляющая организация производит расчет размера платы за соответствующие коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;

2.1.9 предупреждать и/или выдавать предписания Собственникам о необходимости устранить нарушения, связанные с использованием Собственником (пользователем) мест общего пользования не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов других Собственников (пользователей);

2.1.10. в случае изменения состава общего имущества многоквартирного дома на основании решений

собственников помещений, принятых на общем собрании, и/или необходимости проведения работ для восстановления работоспособности конструктивных элементов и инженерных систем (оборудования) многоквартирного дома формировать для Собственников помещений перечень работ и услуг по содержанию и по текущему ремонту общедомового имущества и представлять его на утверждение общим собранием Собственников;

2.1.11. ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим, по договору со специализированной организацией, обеспечивает предоставление Собственникам жилых помещений указанного многоквартирного дома индивидуальных платежных документов (в почтовые ящики подъездов).

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

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

2.1.14. хранить проектную, техническую и исполнительскую документацию на МКД, переданную Застройщиком, по месту нахождения Управляющей организации. По письменному заявлению Собственника в течение десяти рабочих дней предоставить Собственнику для ознакомления или для получения копии (за плату) необходимую проектную, техническую и исполнительскую документацию на МКД в Управляющей организации;

2.1.15. в течение гарантийного срока, на установленное новое оборудование или отремонтированное общедомовое имущество и при обнаружении недостатков, требовать от специализированных подрядных организаций устранения обнаруженных недостатков и осуществления восстановительных/ремонтных работ.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для исполнения своих обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

2.2.2. представлять интересы Собственников в органах государственной власти РФ, субъектов РФ и местного самоуправления города Ульяновска, в контрольных, надзорных, судебных и иных органах, а также при отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями и юридическими лицами по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора;

2.2.3. предъявлять требования к Собственнику по своевременному внесению платы за выполненные в полном объеме и надлежащем качестве ремонтные работы, за услуги по управлению многоквартирным домом, по содержанию общего имущества, по текущему ремонту, при задолженности за жилищно-коммунальные и за дополнительные услуги,

-предлагать заключение срочных соглашений по оплате задолженностей при сложной финансовой ситуации Собственника;;

- обратиться в суд с соответствующим иском заявлением, с последующим направлением исполнительного листа для принудительного исполнения;

2.2.4. ограничивать или приостанавливать в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, предоставление Собственнику коммунальной услуги при наличии задолженности у Собственника

(пользователя) по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги. Возобновление предоставления Собственнику коммунальной услуги, в отношении которой было введено ограничение или приостановление, происходит после погашения задолженности, либо заключения сторонами соглашения о предоставлении рассрочки по оплате задолженности. Расходы по ограничению и возобновлению предоставления коммунальной услуги производится за счет Собственника;

2.2.5. заключить с третьим лицом (РСО, подрядным организациям, УО в управлении которой перешел МКД) договор уступки права требования (договора цессии), по которому передать частично или полностью сумму задолженности Собственников (пользователей) за жилищные, коммунальные и дополнительные услуги, возникшие в рамках настоящего договора.

2.2.7. устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета, либо в случае выхода из строя (истечения срока эксплуатации и т.д.) индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан в соответствии Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.2.8. вводить в эксплуатацию индивидуальные, (квартирные) приборы учета, а также устанавливать на индивидуальные (квартирные) приборы учета объемов ХВС и ГВС и электроэнергии индикаторные устройства-пломбы, не позволяющих использование устройств, искажающих значения измерений, а так же факта несанкционированного вмешательства в работу прибора учета. При выявлении факта несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, в том числе с помощью указанных видов пломб (устройств), Управляющая организация вправе производить начисления объемов ХВС и ГВС по Правилам предоставления коммунальных услуг как при использовании Собственником неисправного или не прошедшего госповерку прибора учёта.

2.2.10.

2.2.11. в соответствии с Актом приема-передачи, утвержденном на внеочередном общем собрании собственников помещений, выставлять (начислять) Собственникам в платежных документах к оплате задолженность за работы (услуги), выполненные предыдущей управляющей организацией в период действия договора на управление многоквартирным домом, но в полном объеме не оплаченных Собственниками;

2.2.12. 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 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;

2.3. В течение срока действия настоящего договора Управляющая организация вправе:

- по своей инициативе созывать и проводить общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме по рассмотрению вопросов, отнесенных ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников;

- принимать участие в годовом и во внеочередном общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимых в формах, отраженных в ст. 44.1 ЖК РФ.

Информация (уведомление, объявление) о созыве общего собрания собственников помещений (о принятых на общем собрании решениях и итогах голосования) размещается на информационных стендах (досках объявлений), расположенных в подъездах многоквартирного дома, либо на дверях входных групп либо на фасаде дома и является надлежащим уведомлением собственников о созыве и проведении общего собрания (о принятых на общем собрании решениях и итогах голосования).

2.4. Управляющая организация ежегодно в период января по апрель (включительно) текущего года формирует отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом за предыдущий год (далее годовой отчет), в рамках начисленных денежных средств и выполненных работ, и размещает годовой отчет на сайте uksv73.ru

2.5. Собственники (пользователи) имеют право:

2.5.1. на получение годового отчета о выполнении договора управления многоквартирным домом за предыдущий год;

2.5.2. через уполномоченное лицо, избранное на общем собрании собственников помещений, либо

через Совет многоквартирного дома осуществлять контроль за выполнением работ и оказанием услуг, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора;

2.5.3. через уполномоченное лицо, избранное на общем собрании собственников помещений, либо через Совет многоквартирного дома принимать участие в приеме выполненных работ (оказанных услуг), в соответствии с разделом 4 настоящего договора и предъявлять претензии по качеству выполненных работ (оказанных услуг, в том числе коммунальных), требовать составления акта, устранения некачественно выполненных работ (оказанных услуг, в том числе коммунальных);

2.5.4. получать информацию о размере платы за жилищно-коммунальные, дополнительные услуги и размера платежа по резервам на ремонт общего имущества (резерву на выполнение непредвиденных неотложных работ), в соответствии условиями настоящего договора;

2.5.5. проводить реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку жилых помещений только с соблюдением требований действующего законодательства.

В случае осуществления самовольной замены обогревающих элементов и отключающих устройств, демонтажа системы пожарной сигнализации и т.д. при отсутствии письменного согласования с Управляющей организацией и решения общего собрания собственников, Собственники (пользователи) несут полную материальную и иную ответственность за вред причиненный здоровью (жизни) граждан, а так же имуществу как непосредственно своему, так и третьим лицам;

2.5.6. при наличии задолженности у Собственника (пользователя) по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги обратиться в Управляющую организацию с заявлением о представлении ему отсрочки или рассрочки по оплате задолженности за жилое помещение и коммунальных услуг, с последующем заключением соответствующего соглашения, в установленном законом порядке;

2.5.7. иные права, оговоренные нормами действующего законодательства.

2.6. Собственники обязаны:

2.6.1. ежемесячно, в период с 15 по 25 числа месяца следующего за расчетным месяцем, полностью вносить плату за ЖКУ, дополнительные услуги и платежи на текущий и капитальный ремонт общего имущества, в том числе установленные по решению общего собрания собственников помещений, в размере обозначенном в ежемесячном платёжном документе на пунктах приема платежей, указанных Управляющей организацией;

2.6.2. при не использовании своего жилого помещения, при отсутствии в городе более 24 часов, сообщать Управляющей организации, старшему по подъезду свои контактные телефоны, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещение Собственника в случае аварийной ситуации на инженерных сетях в данном помещении. При непредставлении такой информации или не своевременного предоставления доступа в жилое/помещение, Собственник обязан возместить причиненный ущерб гражданам и их имуществу;

2.6.3. Ежемесячно, в период с 20 по 24 число подавать (письменно, по телефону, электронной почтой) сведения-показания индивидуальных приборов потреблённых объёмов: электроэнергии, ХВС, ГВС и в сумме водоотведения и при наличии газовых счётчиков и их показания;

2.6.4. соблюдать правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, содержания МКД, бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства, зеленым насаждениям, а также:

- использовать помещение в соответствии с его назначением;
- бережно относиться к расположенному в помещении: санитарно-техническому оборудованию, внутридомовым инженерным системам, обеспечивать их сохранность; соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установку самодельных предохранительных электрических устройств, загромождение и загрязнение своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности, подчиняться требованиям проверяющих органов.

При обнаружении неисправностей, пожара и аварий на внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах немедленно сообщать о них письменно, по электронной почте или устно по телефону в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

В случае бездействия либо не предоставления или не своевременного предоставления доступа в жилое/нежилое помещение, Собственник (пользователь) несет полную материальную

ответственность за причинный материальный ущерб как своему имуществу, так и имуществу третьих лиц;

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и населенных пунктах;

2.6.5. не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, утечек через водоразборную арматуру;

2.6.6. немедленно сообщать в Управляющую организацию или аварийную службу, обо всех неисправностях системы водопровода и канализации, горячего водоснабжения и отопления, расположенных в помещении;

2.6.7. обеспечить предоставление доступа в принадлежащее ему жилое/ помещение представителям Управляющей организации:

- незамедлительно для устранения причин аварии;

- в согласованное сторонами время для проведения осмотров технического и санитарного состояния общего имущества; осмотра технического состояния ИПУ; сохранности пломб (в том числе антивандальных (антимагнитных, электронных)); правильности предоставления показаний по ИПУ; проведения замеров температуры; проведения проверок на предмет соответствия техническим нормам и правилам состояния внутриквартирного инженерного оборудования; обогревательных элементов и иного оборудования;

2.6.8. при отсутствии квартирных (индивидуальных) приборов учета в течение 3-х рабочих дней, с момента вселения в жилое помещения, а так же в случае последующего вселения иных лиц, письменно уведомить об этом Управляющую организацию;

2.6.9 участвовать в проведении общих собраний лично или через своего представителя и принимать решения по следующим вопросам:

- об установлении размера платы за содержание жилого помещения, ремонтные работы и услуги по управлению общим имуществом МКД с учетом предложений Управляющей организацией;

- о необходимости: проведения работ (оказания услуг) по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организацией и на основании результатов осмотров технического состояния общего имущества:

- по перечню и объему таких работ (услуг), их стоимости, сроках начала (окончания) их выполнения, о ежемесячном размере платежа или ином источнике финансирования Собственниками (пользователями) таких работ (услуг);

- о проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества многоквартирного дома и об источнике финансирования (размере платы) данных работ (услуг);

2.6.10. при наличии индивидуальных приборов учета и в случае несвоевременной подачи или непредоставления их вообще и объем потребленной коммунальной услуги рассчитывается, исходя из среднемесячного объема в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг и перерасчету в последующем не подлежат;

2.6.11. при выборе иного способа управления или иной Управляющей организации на общем собрании собственников помещений утвердить Акт приема-передачи, в котором, в том числе отражаются в денежном выражении обязательства собственников по оплате выполненных работ оказанных услуг Управляющей организации в период действия настоящего договора, но не оплаченных в полном объеме со стороны собственников;

2.6.12. устранять за свой счет повреждения, причиненные общедомовому имуществу, а также осуществлять ремонт либо замену поврежденного санитарного, технического и иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине этого Собственника, члена его семьи или нанимателя его жилого помещения и возмещать стоимость ремонтных работ.

2.6.13. соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими бытовыми приборами в жилых помещениях и местах общего пользования;

2.6.14. в зимний период времени своевременно очищать козырьки (отлив), самовольно установленные на лоджиях и балконах, от снега (наледи, сосулек и т.д.) с целью и не допускать бесконтрольного их падения с причинением ущерба жизни, здоровью и имуществу гражданам;

2.6.15. неиспользование собственниками помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

2.6.16. нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами действующего законодательства РФ и условиями настоящего договора.

2.7. Собственникам (пользователям) запрещается:

2.7.1. причинять вред общему имуществу многоквартирного дома, в том числе проложенному через жилое помещение (общедомовые трубопроводы, коммуникации);

2.7.2. препятствовать исполнению Управляющей организацией принятых ею на себя обязанностей, предусмотренных настоящим Договором;

2.7.3. заключать какие либо договоры, касающиеся предмета договора с третьими лицами, минуя Управляющую организацию.

2.7.4. использовать бытовые машины (приборы, оборудование, подогревы полов в помещениях), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, указанные в проектно-технической документации на МКД либо рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем МКД;

2.7.5. проводить в помещении, а также в местах общего пользования переоборудование (переустройство, перепланировку), демонтаж и реконструкцию внутридомовых инженерных сетей (в т.ч. переустановку или установку дополнительного санитарного, технического, инженерного и иного оборудования, нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг), систем пожарной сигнализации, конструкций и их элементов, влекущих изменение технических данных при эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, переоборудование балконов и лоджий, а также установку рекламных конструкций на фасаде (внешней стене) многоквартирного дома, без получения соответствующего технического условия в Управляющей организации, а также без соответствующего разрешения (согласования) в установленном законодательством порядке;

2.7.6. самовольно нарушать пломбы на индивидуальных приборах учета и в местах их подключения (крепления) и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

2.7.7. сбрасывать химические вещества и другие предметы (материалы, мусор, наполнители для туалета животных, тряпки и т.д.) в систему водоотведения (канализацию), влекущие её засоры;

В случае засорения системы водоотведения (канализации) строительным материалом, тряпками, туалетом для животных, химическими веществами, мусором и т.д. Собственники (пользователи) помещений, расположенных по одному стояку несут полную, солидарную ответственность за причиненный материальный ущерб иным собственникам (пользователям) помещением, расположенным на данном стояке;

2.7.8. несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы, влекущие ухудшение качества коммунальных услуг или угрозу возникновения аварийных ситуаций;

2.7.9. осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещениях многоквартирного дома будет изменён температурный режим;

2.7.10. использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

2.7.11. производить слив теплоносителя из системы отопления на бытовые или иные нужды;

2.7.12. загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре; загромождать пожарные (аварийные) выходы; загромождать лестничные площадки (клетки) бытовыми вещами (строительным мусором); устанавливать дополнительные перегородки и двери на лестничной площадке;

2.8. Представители Управляющей организации, уполномоченными на взаимодействие с Собственниками, имеют служебные удостоверения (доверенности):

2.9. Собственники помещений на общем собрании в соответствии со ст.ст. 44 и 161.1 ЖК РФ вправе избрать Совет многоквартирного дома и председателя Совета, наделив их дополнительно частью своих полномочий, в том числе по подписанию условий, по заключению и расторжению настоящего договора управления от их имени;

2.10. Собственники в рамках настоящего договора уполномочивают Управляющую организацию осуществлять защиту прав и интересов собственников общедомового имущества МКД, в том числе путем подачи иска с требованиями об обязанности произвести демонтаж, приведение общедомового имущества (внутридомовых систем (сетей), конструкций) в первоначальное положение, доступа к общему имуществу МКД.

2. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОР

3.1. Цена договора (€) определяется исходя из стоимости выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего договора как произведение суммы платежей за жилищные услуги (R); расходов на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества (H) и коммунальной услуги (отопление - O) умноженных на площадь (S) МКД и коммунальные услуги (ГВС, ХВС, природный газ, электроэнергия) (K), и платежей за дополнительные услуги: В (исчисляемые с 1 кв. метра) и В1 (исчисляемые с квартиры), умноженные на 12 месяцев и на период действия договора (D).

$$\text{€} = ((R+H+O+V)*S)+V1+K) * 12 \text{ месяцев} * D.$$

В цену договора (€) не включаются целевые денежные средства, получаемые Управляющей организацией от собственников (потребителей) и предназначенные для проведения текущего ремонта, для создания резервов на ремонт общего имущества (или для создания резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ).

В размер платы за содержание жилого помещения включаются расходы на оплату отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, с даты и в порядке, определяемых нормами жилищного законодательства и приняты общим собранием собственников решения об утверждении нового размера платы за содержание жилого помещения не требуется.

3.2. Размер платы за содержание жилого помещения, включающий в себя плату за услуги (работы) по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, за отведение сточных вод, потребляемых при содержании общего имущества; размер платы за дополнительные услуги (работы) и размер платы по резервам на ремонт общего имущества (резерву на выполнение непредвиденных неотложных работ) определяются на общем собрании собственников помещений МКД с учетом предложений «Управляющей организации», должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству работ (услуг) и устанавливаются на срок не менее одного года, если иное не оговорено условиями настоящего договора.

Управляющая организация обязана обратиться в орган местного самоуправления для утверждения размера платы за жилое/нежилое помещение, в соответствии с ч. 4 ст. 158 ЖК РФ, в случае:

- если на общем собрании собственников помещений МКД не был утвержден размер платы за жилое помещение с учетом предложений Управляющей организации и утвержденного перечня, объема услуг и работ;
- если размер платы за жилое помещение был утвержден без учета предложений Управляющей организации и утвержденного перечня, объема услуг и работ, в этом случае считается, что размер платы за жилое/нежилое помещение собственниками помещений не утверждён;
- если общее собрание собственников помещений не состоялось в связи с отсутствием кворума для принятий решений.

3.3. Размер платы за жилое помещение устанавливается на период с даты начала управления МКД в соответствии с приложением №1 к настоящему договору.

3.4. Полученные денежные средства от Собственников (пользователей) учитываются Управляющей организацией на лицевом счете МКД и имеют целевое назначение.

3.5. Расчетный период для оплаты за содержание жилого помещения, коммунальных и дополнительных услуг, за капитальный ремонт общего имущества устанавливается равным календарному месяцу.

3.6. Расчет платы за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) при наличии лиц, не зарегистрированных в данном помещении, и при отсутствии индивидуальных приборов учета, производится на основании акта установления количества граждан, фактически проживающих и/или пребывающих в жилом помещении пропорционально количеству прожитых дней и нормативов, установленных Правительством

Российской Федерации..

3.7. Показания вновь установленных индивидуальных (квартирных) приборов учета принимаются к расчету за коммунальные услуги за месяц, в котором установлен и введен в эксплуатацию ИПУ расчет осуществляется по нормативам потребления. Если показания индивидуальных приборов учета представлены собственниками помещений и нанимателями за несколько расчетных периодов, в течение которых произошло изменение тарифов на коммунальные ресурсы, начисление платы (доначисление) для таких лиц производится по тарифам, действующим на последний день расчетного периода, за который были предоставлены показания приборов учета.

3.8. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение, дополнительные и коммунальные услуги, Собственники (пользователи) уплачивают пени.

3.9. Сбор и вывоз строительного мусора, предметов, содержащих яды и опасные вещества, производится собственными силами Собственников (пользователей) или за отдельную плату, на условиях отдельного соглашения (договора).

3.10. Отсутствие подписи Собственника в настоящем договоре либо уклонение Собственника от подписания настоящего договора управления МКД, равно как и не использование помещений, не является основанием для не внесения платы за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги со стороны Собственника (пользователя) по настоящему Договору.

3.11. При оплате Собственником (пользователем) жилищно-коммунальных и дополнительных услуг за один расчетный период не в полном объеме — платёж распределяется пропорционально на все виды жилищных и коммунальных услуг.

3.12. Управляющая организация вправе разместить на информационных досках в подъездах многоквартирных домов, помещениях подрядных организаций и на информационных стендах пунктов приема платежей, на сайте: www.ukset.ru информацию об изменении размера платы (тарифов) за коммунальные, жилищные и иные услуги, размера платежа для создания резервов на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ) в рамках настоящего договора, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг (ресурсов), а также о месте и времени, где Собственники (пользователи) могут ознакомиться с данной информацией, не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи;

3.13. В целях обеспечения финансирования выполнения отдельных видов работ по решению общего собрания собственников может создаваться резерв на непредвиденные неотложные работы.

3.14. Резерв на непредвиденные неотложные работы создается в Управляющей организации, в соответствии с решением собственников помещений, в течение всего срока действия настоящего договора в целях создания возобновляемого источника финансирования непредвиденных неотложных работ.

3.15. Средства такого резерва расходуются Управляющей организацией строго по целевому назначению — на оплату выполнения ремонтных работ, для финансирования которых создавался резерв на ремонт. Незрасходованные средства резерва на ремонт отражаются обособленно Управляющей организацией ежегодно в представленном ею отчете собственникам помещений об исполнении условий настоящего договора за каждый год его действия.

3.16. Незрасходованные средства резервов на ремонт подлежат перечислению вновь избранной управляющей организации, с которой собственники заключили договор управления либо договор на оказание услуг и/или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

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

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

Инвентаризация расчетов и определение порядка их погашения производится сторонами:

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

В Акте приема-передачи отражаются обязанность сторон по денежным обязательствам, порядок и сроки их погашения. Акт приема-передачи подписывается членами Совета МКД с одной стороны и руководителем Управляющей организации с другой стороны.

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

В случае необоснованного уклонения членом Совета МКД от составления и подписания Акта приема-передачи, Акт приема-передачи передается на утверждение собственникам помещений на общем собрании. Акт приема-передачи считается утвержденным Собственниками помещений без замечаний, если в течение 30 дней, после его представления Собственникам помещений на утверждение на общем собрании, в Управляющую организацию не поступили возражения, сформулированные на общем собрании собственников помещений.

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

3.19. Собственники помещений на общем собрании вправе принять решение об установлении целевого платежа - вознаграждение председателю Совета МКД за управление многоквартирным домом и порядка его выплаты. При этом председатель Совета МКД не находится в трудовых или гражданско-правовых отношениях с Управляющей организацией, а платежи от Собственников по строке "Вознаграждение председателю Совета» носят целевое назначение и аккумулируются в Управляющей организации для ежемесячного перечисления (выплаты) на расчетный счет председателя Совета МКД. Сумма вознаграждения подлежит выплате председателю Совета МКД в рамках собранных (полученных) денежных средств за вычетом взносов в пенсионный фонд и НДФЛ не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным.

3. РАСХОДЫ НА ОПЛАТУ ХОЛОДНОЙ ВОДЫ, ГОРЯЧЕЙ ВОДЫ, ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ, ЗА ОТВЕДЕНИЕ СТОЧНЫХ ВОД, ПОТРЕБЛЯЕМЫХ ПРИ СОДЕРЖАНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА.

4.1. В соответствии со ст. 153-156 ЖК РФ Управляющая организация приобретает коммунальные ресурсы: холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые для содержания и обслуживания общего имущества многоквартирного дома, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме по тарифам, установленным для населения.

4.2. Управляющая организация включает в размер платы за содержание жилого помещения коммунальные ресурсы (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия), необходимых для содержания общего имущества, исходя из расчета на 1 кв.м общей жилой/нежилой площади,:

- ежемесячно исходя из нормативов потребления соответствующей коммунальной услуги на ОДН и тарифа, установленного для населения;
- расходы на сверхнормативный объем коммунальных ресурсов: холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в случае выполнения работ и услуг с превышением перечня, установленного в таблице № 3 п. 6.1. договора, и тарифов, установленных на конкретный коммунальный ресурс для населения

5. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

5.1. Состав общего имущества определяется собственниками на общем собрании.

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

№	Наименование объекта
1	2
1.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:
	межквартирные лестничные площадки
	Лестницы

№	Наименование объекта
	технический подвал (где располагаются инженерные сети и оборудование)
	технический этаж (отсутствует,)
2.	Крыша с ендовой и водоприёмными воронками (шесть воронок) выходы на крышу-два во 2 и 5 подъездах
3.	Ограждающие и несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:
	Фундамент-свайный с монолитным армированным ростверком
	несущие стены-керамзитобетонные панели
	Цоколь керамзито-бетонные панели по поясу ростверка
	плиты перекрытий-ж\бетонные пустотные
	балконные и иные плиты
	лестничные марши-монолитные ж\бетонные
4.	Ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, находящиеся за пределами жилых и нежилых помещений, в том числе:
	окна помещений общего пользования
	отмостка
	двери помещений общего пользования (тамбурные 6 шт.)
	Перила на лестничных маршах металлические
	Парапеты
	Межпанельные швы
5.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:
5.1	Система трубопроводов:
	водоснабжения:
	- стояки (вертикальные межквартирные трубопроводы)
	- регулирующая и запорная арматура
	- розлив (в техподвале продольные трубопроводы ГВС-стальной ХВС полипропиленовый 2015 год)
	водоотведения:
	- магистральный трубопровод системы водоотведения в техническом подвале (пластмассовые)
	- стояки (чугунные, частично в квартирах пластмассовые)
	- тройник на стояке
	- трубопровод фановой канализации на техническом этаже
	теплоснабжения:
	- стояки
	- разлив
	- регулирующая и запорная арматура- шаровые краны 2018-2019 года замена.
	- автоматический прибор управления и регулирования поступления тепловой энергии в систему отопления
	газоснабжения:
	- от вводной задвижки многоквартирного дома до первой запорной арматуры квартиры
5.2	Система электрических сетей:
	- вводно-распределительные устройства
	- этажные щитки и шкафы
	- осветительные установки помещений общего пользования
	- электрическая проводка (кабель) в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации
5.3.	Общедомовые приборы учёта энергоресурсов
	холодного водоснабжения (техподвал под 1 подъездом, вход в подвал во втором подъезде)
	электрической энергии два установлены в шкафу ВРУ-3 –й подъезд
	ГВС и тепловой энергии установлены под 4 подъездом, вход в подвал в 5 подъезде
6.	Земельный участок по периметру отмостки многоквартирного дома + до границ, установленных кадастровым планом после реконструкции в2017 году придомового проезда с элементами благоустройства-площадки отдыха, спортивная, тротуары, газоны, площадка складирования КГМ, парковочные площадки, опоры освещения .

№	Наименование объекта
7	Вентиляционная система. Встроенные ж\б панели с каналами на кухне и туалете с выводом на крышу

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

В случае принятия на общем собрании собственников помещений решения об увеличении состава общего имущества МКД, собственники помещений также обязаны принять решения об изменении перечня услуг и работ, оговоренного в таблице № 3 пункта 6.1 настоящего договора, и о включении в размер платы услуги по содержанию данного общего имущества с указанием размера платы.

5.3. На момент заключения настоящего договора на входах в подъезды (6 подъездов) размещены стенды: справа-для информации от Управляющей и подрядных организаций, слева- рекламные для рекламных организаций.

6. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА. ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ.

6.1. Управляющая организация оказывает минимальный перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности:

	Наименование работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности	Периодичность выполнения работ
1.	Управление многоквартирным домом	постоянно
2.	Уборка территории многоквартирного дома:	
	Подметание придомовой территории	3 раза в неделю
	Уборка газонов	По необходимости
	Выкашивание газонов	Не реже 2-х раз за сезон
	Очистка урн от мусора	3 раза в неделю
	Механизированная уборка придомового проезда в зимний период	по необходимости
	Вывоз крупногабаритного мусора	по мере накопления
3.	Содержание систем центрального отопления	
	Испытание на прочность и плотность оборудования систем	1 раза в год
	Промывка систем теплоснабжения	1 раз в год
	Осмотр разводящих трубопроводов	2 раза в год
	Ревизия и замена запорной арматуры, спускников и воздушных кранов	1 раза в год
	Притирка запорной арматуры без снятия с места	по необходимости
	Замена и подмотка муфт, контргаяк	по необходимости
	Регулировка системы центрального отопления, систематическое удаление воздуха из системы отопления	в отопительный период
	Осмотр трубопроводов и арматуры систем отопления в чердачных и подвальных помещениях (мелкий ремонт изоляции, проверка состояния регулирующих кранов, вентилях, запорной арматуры, расширительных баков на чердаке)	1 раз в неделю
4.	Содержание систем водоснабжения и водоотведения	
	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения в чердачных и подвальных помещениях (проверка исправности запорной арматуры, проверка состояния креплений канализационных труб, труб водоснабжения, целостности раструбов)	1 раз в неделю
	Устранение протечек, засоров в стояках канализации общего пользования	по заявкам

5.	Содержание системы электроснабжения	
	Обслуживание эл.оборудования и внутридомовых эл.сетей	Обслуживание ежедневно ППР 1 раз в год
	Обслуживание этажных электрощитков и сетей освещения МОП, включая светильники	Обслуживание ежедневно ППР 1 раза в год
6.	Обслуживание внутридомового газового оборудования (при его наличии).	1 раз в год.
7.	Проведение электроизмерений (измерение сопротивления изоляции силовой и осветительной сети до 1000 В, заземляющего устройства)	1 раз в три года
8.	Проверка и прочистка вентиляционных каналов по графику	1 раз в год
9	Содержание строительных конструкций (ограждений): Осмотр строительных конструкций (ограждений): крыши (кровельного покрытия), межпанельных швов, окна, двери, лоджии (балконы), козырьки, лестничные марши	2 раза в год
10.	Дератизация и дезинсекция мест общего пользования	2 раза в год
11.	Аварийно-диспетчерское обслуживание круглосуточно и приём заявок на ремонт общедомового и внутриквартирного оборудования	По заявкам по телефону или письменно
12.	Вывоз твердых коммунальных отходов с перегрузкой из 6 контейнеров (0,35 куб.м) в спецавтомобиль	по графику-понедельник среда, пятница с 8 час 30 минут до 11 часов 00 минут
13.	Содержание систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения (канализации), строительные работы в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации:	по заявкам, в случае необходимости восстановления работоспособности инженерных систем и безопасности фундамента, стен, козырьков, кровли, поэтажных площадок, лестничных клеток в объеме оплаченных средств Собственниками, нанимателями, арендаторами
14	Общедомовые приборы учета	
	контроль работоспособности	ежедневно
	проведение проверок	согласно паспортов
	Снятие показаний	ежемесячно
	мелкий ремонт	по необходимости
	система автоматического сбора показаний (диспетчеризация)	постоянно
15	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	Выявляются путем осмотров — 2 раза в год- плановых (общих) и частичных- по мере необходимости
16	Система противопожарной защиты (при наличии)	1 раз в месяц
17	Ведение поквартирного учета граждан с последующей подготовкой документов	Ежемесячно, по необходимости

6.2. Управляющая организация обеспечивает предоставление следующих коммунальных услуг:
Таблица № 4

1	Холодное водоснабжение, в том числе для мест общего пользования (для уборки подъездов, полива мест озеленения)
2	Горячее водоснабжение (при наличии соответствующих внутридомовых инженерных сетей)
3	Водоотведение (канализация)
4	Теплоснабжение, в том числе мест общего пользования (лестничные площадки 1 этажей в подъездах-установлены отопительные приборы-чугунные 6 секционные радиаторы
5	Электроснабжение, в том числе мест общего пользования (Светодиодные светильники на входах в подъезды, в тамбурах и на лестничных площадках подъездов, лампочки накаливания с патронами в техподвале)
6	Газоснабжение имеется по проекту МКД, эксплуатируется, диагностика проведена в 2015 году

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

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

По системе энергоснабжения — до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, расположенных в поэтажных электрических щитках.

По системе холодного и горячего водоснабжения - до первого запорного вентиля или крана расположенного на отводах межквартирных стояков;

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

По системе водоотведения (канализация) - место соединения квартирного канализационного трубопровода к общему межквартирному стояку;

По системе газоснабжения - до первого, запорного вентиля или крана расположенного на отводов от межквартирных стояков..

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

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

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

6.5. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также перечень по предоставлению коммунальных услуг, оговоренных в п. 6.1 (таблица № 3) и в п. 6.2 (таблица № 4) настоящего договора, является исчерпывающим.

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

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

6.7. За четыре рабочих дня до дня приемки выполненных работ (оказанных услуг) Управляющая организация обязана информировать уполномоченное лицо собственников, о месте и времени приемки выполненных работ и представить письменный акт выполненных работ или оказанных услуг для проверки и отчётности перед собственниками на общем собрании.

6.8. В случае оказания услуг или выполнения работ, оговоренных в таблице № 6 пункта 6.1. настоящего договора, ненадлежащего качества или с нарушением стороны совершают действия, предусмотренные постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г.

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

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

6.12. Перечень работ (услуг), оговоренный в таблице № 3 в п. 6.1 настоящего договора не предусматривает выполнение непредвиденных неотложных работ, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении настоящего договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия настоящего договора. О необходимости выполнения непредвиденных неотложных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет председателя совета МКД и Собственников, при возможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора.

7.2. Управляющая организация несёт ответственность за качество выполняемых работ и предоставляемых услуг, в том числе коммунальных услуг, в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего договора.

7.3. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам:

- третьих лиц, за исключением организаций и лиц с которыми заключены договора в рамках данного договора;

- если их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, произошедших по независящим от Управляющей организации причинам, в том числе умышленных действий (например, акты вандализма, кража) со стороны Собственников (пользователей) или третьих лиц, направленных на причинение вреда общему имуществу и/или не предоставления коммунальных услуг,

- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации,

- вступления в действие, изменения или отмены нормативных правовых актов, ранее регулировавшие отношения, связанные с исполнением настоящего Договора,

- причинения ущерба имуществу собственников или третьих лиц вследствие исполнения Управляющей организацией решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

7.4. Собственники (пользователи) несут ответственность за убытки, причиненные Управляющей организации и третьим лицам, возникшие в результате действий (бездействий) Собственников (пользователей), нарушающих условия настоящего Договора.

7.5. Собственники (пользователи) несут полную материальную ответственность за сохранность внутридомовых инженерных сетей и внутриквартирного оборудования в пределах границы эксплуатационной ответственности, и отвечают за ущерб, причиненный жизни, здоровью гражданам и их имуществу, который возник вследствие ненадлежащего содержания ВДИС и внутриквартирного оборудования.

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

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

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

7.8. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем письменных претензионных уведомлений или переговоров.

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

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, владеющих (пользующихся) помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства

8.2. Собственник (пользователь) в рамках действия настоящего договора дает согласие, согласно Федерального закона №152-ФЗ от 27.07.2006 года «О персональных данных», на обработку своих персональных данных и персональных данных членов своей семьи, зарегистрированных в жилом помещении многоквартирного дома, находящемся в управлении управляющей организации (Ф.И.О., дата и место рождения, адрес регистрации, дата снятия и постановки на регистрационный учет, паспортные данные, реквизиты документов, подтверждающих право пользоваться жилым помещением и мерами социальной поддержки) с правом их передачи специализированным организациям, осуществляющих начисления и прием платежей с использованием программно-аппаратных комплексов и автоматизированной системы сбора и обработки платежей. При этом Управляющая организация обязана предусмотреть в отношениях между ней и специализированными организациями условий о неразглашение данных, возврат ими Управляющей организации, имеющейся у них информации и документов, содержащих персональные данные граждан, проживающих в помещениях, расположенные в многоквартирном доме, находящемся в управлении Управляющей организации.

Управляющая организация передает персональные данные собственников (пользователей, нанимателей): Ресурсоснабжающим организациям, специализированным организациям (платежным агентам: операторам по приему платежей, платежным субагентам) и третьим лицам, в случае, оговоренном в п. 2.2.15 настоящего договора.

8.3. Стороны определили, что информация (уведомления, объявления) касаясь исполнения условий настоящего договора размещается на информационных досках (стендах) в подъездах многоквартирного дома либо на сайте «Управляющей организации»: uksv73.ru

9. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ, СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

9.1. Договор заключен на один год (12 месяцев) с даты начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией. Договор считается заключенным с даты его подписания обеими Сторонами, но вступает в действие с момента начала исполнения его условий: с 00 часов 01 минуты 01 мая 2020 года по месту нахождения многоквартирного дома № 101 по ул. Аблукова в г. Ульяновске.

9.2.. Дата начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией установлена с 01 мая 2020 года, дата окончания: 30 апреля 2021 года.

9.3. Если за 30 дней до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не заявит другой Стороне о прекращении Договора, Договор считается продленным на один год, на условиях, действующих на дату окончания срока Договора.

9.4. Настоящий Договор может быть расторгнут при следующих вариантах:

а) по взаимному соглашению сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по

Договору. Обязательства по Договору в этом случае прекращаются с даты, указанной в соглашении о расторжении Договора, за исключением денежных обязательств.

б) в одностороннем порядке на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом), в случае если управляющая организация не выполняет условий такого договора и собственниками принято решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом. В этом случае собственники вправе принять решение о дате расторжения настоящего договора, но не ранее, чем через 30 дней, с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора, если иная дата не будет согласована с Управляющей организацией. В случае расторжения договора в одностороннем порядке со стороны собственников, собственники на общем собрании в обязательном порядке принимают решение о порядке и условиях проведения полного расчета с управляющей организацией по обязательствам, возникших при исполнении настоящего договора.

в) по инициативе Управляющей организации:

- если на общем собрании Собственники помещений многоквартирного дома приняли решение об утверждении размера платы без учета предложений Управляющей организации и/или несоответствующего утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ;

- если общая сумма задолженности собственников (пользователей) помещений многоквартирного дома за жилищные, коммунальные и дополнительные услуги составит 50% и более от суммы начислений за один месяц;

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

9.5. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, либо выбора другой Управляющей организации Собственники (пользователи) обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактически произведенным затратам в соответствии с условиями Акта приема.

9.6. В случае реорганизации в связи с изменением организационно правовой формы и/или наименования, Управляющая организация обязана уведомить Собственников о проведении процедуры реорганизации в сроки и порядке, установленном действующим законодательством.

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

9.8. Настоящий договор заключается в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, второй экземпляр – у представителя Собственников в деле документации у председателя совета МКД.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:

**ООО «Управляющая компания
Свободный выбор»**

ОГРН 1187325021014, ИНН 7325163353

КПП 732501001

432027, Ульяновская обл, Ульяновск г,

3-й пер.Тимирязева, д.1, каб.11

р/с 40702810729280003669 в Филиал «Нижегородский» АО «АЛЬФА-БАНК»

БИК042202824, к/с 30101810200000000824

тел. 58-02-67, факс 58-02-67

Директор



Галактионова З.В.

Представители Собственников жилых помещений многоквартирного дома №101 ул. Аблукова

1.

С
об

3

2.

кв
П

3.

Д
П

(подпись, ф.и.о)

4.

Д
П

2

5.

С
П

6.

С
П

(подпись, ф.и.о)

7.

кв
П

2

(подпись, ф.и.о)

даём согласие ООО «Управляющая компания Свободный Выбор», в соответствии Федерального закона №152-ФЗ от 27.07.2006 года «О персональных данных», на обработку своих персональных данных, (ФИО, дата и место рождения, адрес регистрации, дата снятия и постановки на регистрационный учет, паспортные данные, реквизиты документов, подтверждающих право пользоваться жилым помещением и мерами социальной поддержки) с правом их передачи организациям, осуществляющих начисления и прием платежей с использованием программно-аппаратных комплектов и автоматизированной системы сбора и обработки платежей.

