

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.

Адрес дома: г. Ульяновск, 2 пер. Мира, д. 21.

г. Ульяновск

«17» октября 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Бастион» (ООО «УК «Бастион»), ИНН 7300016100, КПП 730001001 (Лицензия № 073-000300 от 17.04.2023 г., выдана Министерством промышленности, строительства, жилищно-коммунального комплекса и транспорта Ульяновской области. Срок действия лицензии по 17.04.2028 г.) в лице директора Стрельникова Сергея Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и

Собственники многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, 2 пер. Мира, д. 21, общей площадью 8174,73 кв.м., именуемые далее по тексту «Собственники», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили договор о нижеследующем:

ТЕРМИНОЛОГИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В ТЕКСТЕ ДОГОВОРА.

Управляющая организация - это организация, уполномоченная общим собранием собственников многоквартирного дома выполнять решения собственников, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора.

Собственник - физическое или юридическое лицо, владеющее на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности общего имущества в многоквартирном доме.

Жилое помещение (квартира) - обособленная часть многоквартирного дома, состоящая из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием.

Нежилое помещение в многоквартирном доме - помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

Размер платы за жилое помещение/нежилое помещение — сумма платежей за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и иных видов услуг и работ, указанных в настоящем договоре и иных их видов, утвержденных на общем собрании Собственников.

Коммунальные услуги - осуществление деятельности по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме.

Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, природный газ, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Жилищные услуги - услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) — совокупность жилищных и коммунальных услуг.

Внутридомовые инженерные системы - являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления коммунальной

услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения).

Внутриквартирное 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.

Централизованные сети инженерно-технического обеспечения - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов к внутридомовым инженерным системам (отвода сточных бытовых вод).

Ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющий продажу коммунальных ресурсов.

Индивидуальный прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме.

Коллективный (общедомовой) прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.

Многоквартирный дом - единый комплекс недвижимого имущества, включающий придомовую территорию в установленных границах и расположенное на нем индивидуально-определенное здание, которое состоит из жилых (нежилых) помещений (квартир), которые находятся в собственности одного или более лиц (собственников) и помещений общего пользования, находящихся в общей долевой собственности.

Общее собрание собственников — высший орган управления многоквартирным домом.

Решение общего собрания собственников — принимается большинством голосов от общего числа голосов, принимавших участие в данном собрании собственников помещений многоквартирного дома, по вопросам, поставленным на голосовании. Решение собственников является обязательным для исполнения Управляющей организацией, всеми собственниками помещений, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Управление многоквартирным домом - совершение юридически значимых и иных действий, направленных на выполнение решений собственников, принятых на общем собрании, для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организации обеспечения собственников (нанимателей) жилищными, коммунальными и прочими услугами.

Место общего пользования — обособленная часть многоквартирного дома, не являющаяся частью квартиры и предназначенная для обслуживания более одного жилого (нежилого) помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого (нежилого) помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

Общее имущество собственников — помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства данного дома и расположенные на указанном участке объекты. Границы и размер

земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Текущий ремонт - ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Капитальный ремонт - ремонт общего имущества в многоквартирном доме с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

Внешняя граница эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом - Собственника на инженерных системах, системе газоснабжения устанавливается по актам разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности с ресурсоснабжающей организацией.

Внутренняя граница эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом - Собственника устанавливается:

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях (п. 5 Постановления Правительства РФ N 491 от 13 августа 2006 г.)

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях (п. 6 Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность"). В состав общего имущества собственников помещений в МКД включаются обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), которые обслуживают более одного жилого помещения, в том числе не имеющие отключающих устройств (запорной арматуры), расположенных на ответвлениях от стояков внутридомовой системы отопления, находящихся внутри квартир (Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ № 9506-АЧ/04 от 01.04.2016 года).

Радиаторы отопления, установленные в квартирах собственников помещений в МКД, имеющие отключающие устройства на ответвлениях от стояков внутридомовой отопительной системы, которые обслуживают только одну квартиру и могут быть демонтированы собственником после получения разрешения на переустройство жилого помещения (ст.26 ЖК РФ), не входят в состав общего имущества в МКД.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе (п. 5 Постановления Правительства РФ N 491 от 13 августа 2006 г.)

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней

границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общи. (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества не включается интеллектуальная система учета электрической энергии (мощности), в том числе коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии, обеспечивающие возможность их присоединения к интеллектуальным системам учета электрической энергии (мощности), обязанность по приобретению, установке, замене, допуску в эксплуатацию, а также последующей эксплуатации которых возлагается на гарантирующих поставщиков электрической энергии в соответствии с Федеральным законом "Об электроэнергетике" (п. 7 Постановления Правительства РФ N 491 от 13 августа 2006 г.)

Внутридомовое газовое оборудование в многоквартирном доме - являющиеся общим имуществом собственников помещений газопроводы, проложенные от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарные и (или) групповые баллонные установки сжиженных углеводородных газов, предназначенные для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующее оборудование (за исключением бытового газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технические устройства на газопроводах, в том числе регулирующая и предохранительная арматура, системы контроля загазованности помещений, коллективные (общедомовые) приборы учета газа, а также приборы учета газа, фиксирующие объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению; **внутриквартирное газовое оборудование** - газопроводы многоквартирного дома, проложенные после запорной арматуры (крана), расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, до бытового газоиспользующего оборудования, размещенного внутри помещения, бытовое газоиспользующее оборудование и технические устройства на газопроводах, в том числе регулирующая и предохранительная арматура, системы контроля загазованности помещений, индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета газа (В соответствии с Постановлением Правительства РФ № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» от 14.05.2013 г.).

Энергетическая эффективность - характеристики, отражающие отношение полезного эффекта от использования энергетических ресурсов к затратам энергетических ресурсов, произведенным в целях получения такого эффекта, применительно к продукции, технологическому процессу, юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю.

1. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. В соответствии с принятым решением Собственников жилых/нежилых помещений, деятельность Управляющей организации направлена на выполнение данных решений, с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания Собственников в многоквартирном жилом доме.

1.2. Управляющая организация по поручению Собственника за плату обеспечивает оказание коммунальных услуг, управление, содержание и ремонт общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Ульяновск, **2 пер. Мира, д. 21**, в границах эксплуатационной ответственности в соответствии с перечнем работ и услуг, принятых собственниками дома. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома производится при наличии решения общего собрания Собственников о его выполнении и финансировании Собственниками с учетом предложений Управляющей организации.

1.3. Управляющая организация обеспечивает реализацию решений общих собраний Собственников, вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом от имени Собственников и в интересах Собственников помещений, а также в собственных интересах:

1.3.1. На основании настоящего договора выступает от имени, за счет и в интересах Собственников, по их поручению посредником в отношениях с ресурсоснабжающими

организациями при заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов, с целью получения Собственниками холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при использовании и содержании общего имущества собственников в многоквартирном доме и повышения энергетической эффективности жилых домов;

1.3.2. на основании настоящего договора выступает от имени, за счет и в интересах Собственников, по их поручению посредником в отношениях с подрядными организациями, в целях получения Собственниками качественных услуг по содержанию, ремонту, аварийно-диспетчерскому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме, услуг по начислению платежей за жилое помещение и коммунальных услуг.

1.3.3. на основании настоящего договора выступает от имени, за счет и в интересах Собственников, по их поручению посредником в отношениях с организациями, оказывающими услуги по реализации Федерального закона №261-ФЗ от 23.11.2009 года «Об энергосбережении и энергетической эффективности».

1.4. Заключение договоров на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома осуществляется Управляющей организацией в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, принятым собственниками дома.

1.5. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников и определены в соответствии с пунктами 1.1., 1.2., 1.3. настоящего договора.

1.6. По настоящему договору Собственники доверяют Управляющей компании заключать договоры аренды общего имущества собственников дома с целью получения Собственниками дополнительных денежных средств либо на безвозмездной основе с целью улучшения качества обслуживания общего имущества, а также договоры на предоставление доступа к общему имуществу в целях осуществления деятельности операторов связи по обеспечению собственников дома услугами «телевидение», «интернет», «телефония», «видеонаблюдение».

1.7. Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома обеспечивается Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего договора.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана, а Собственники уполномочивают ее:

2.1.1. Приступить к выполнению своих обязательств по настоящему договору с даты, определенной общим собранием Собственников и подписания договора сторонами, но не ранее выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации;

2.1.2. обеспечить своими силами и/или силами третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций, на основании договоров на оказание услуг и выполнение работ, следующие услуги и работы:

- по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласно условиям настоящего договора;
- по организации подготовки многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации;
- по обеспечению работы лифтового хозяйства;
- по обеспечению работы автоматического запирающего устройства входной двери;
- по обеспечению круглосуточной ежедневной работы аварийно-диспетчерской службы для устранения возникших неисправностей на общедомовых инженерных сетях;
- по обслуживанию внутридомовых инженерных сетей центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения, системы водоотведения, электрических сетей, газовых сетей в зоне эксплуатационной ответственности «Управляющей организации»;
- по обеспечению холодной водой, горячей водой, электрической энергией, потребляемыми в целях содержания и использования общего имущества собственников многоквартирного дома, по обеспечению отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- по начислению, сбору и перерасчету платежей за содержание и ремонт общего

имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги;

- по энергосбережению и повышению энергетической эффективности при наличии финансирования Собственниками, с учётом предложения Управляющей организации;
- по проведению энергоаудита многоквартирного дома при наличии финансирования Собственниками, с учётом предложения Управляющей организации.

2.1.3. В целях надлежащего выполнения обязательств по договору:

- заключать договоры на пользование общим имуществом многоквартирного дома с определением их стоимости и подписанием указанных договоров председателем совета дома в составе числа подписантов с последующим использованием полученных в рамках договоров денежных средств в целях проведения текущего ремонта общего имущества собственников дома.
- осуществлять контроль и надзор за исполнением условий вышеуказанных договоров пользователями общего имущества многоквартирных домов;
- фиксировать факты неисполнения (частичного или полного) или ненадлежащего исполнения пользователями общего имущества договорных обязательств;
- контролировать своевременное и качественное выполнение работ и оказание услуг подрядными и ресурсоснабжающими организациями;

2.1.4. информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, путем размещения соответствующей информации в местах, определенных для размещения объявлений;

2.1.5. хранить и постоянно вносить в имеющуюся техническую документацию изменения, отражающие состояние многоквартирного дома, внутридомового инженерного оборудования и объектов придомового благоустройства, в соответствии с результатами проводимых осмотров, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора;

2.1.6. осуществлять прием заявлений, жалоб, претензий, предложений и обращений Собственников, а также направлять им ответы на них в соответствии с действующим законодательством;

2.1.7. направлять своего представителя, на основании заявки Собственника для составления акта о причиненном ущербе общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме или помещению Собственника.

2.1.8. проводить в заранее согласованное с Собственником время проверку технического состояния общего имущества многоквартирного дома, жилых и нежилых помещений, инженерно-технического оборудования, работы установленных индивидуальных приборов учета и сохранности пломб, правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера платы предоставленных услуг на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета.

2.1.9. информировать Собственников о выполненных работах по обслуживанию многоквартирного жилого дома, с оформлением актов выполненных работ, в соответствии с разделом 6 настоящего договора.

2.1.10. предупредить Собственника о необходимости устранить нарушения, связанные с использованием Собственником мест общего пользования не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов других Собственников. В случае повторных нарушений либо неисполнения требований о необходимости устранить нарушения потребовать соблюдения норм и правил в судебном порядке.

2.1.11. Передавать председателю совета многоквартирного дома один экземпляр Акта о проверке общедомовых приборов учета.

2.1.12. Передавать председателю совета многоквартирного дома один экземпляр Акта выполненных работ по текущему ремонту.

2.2. Управляющая организация имеет право, а Собственники предоставляют ей право:

2.2.1.а) 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

необходимые документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

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

в) предъявлять требования к Собственнику по своевременному внесению платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а в случае неоплаты, принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ;

г) в случае непредставления Собственником Управляющей организации показаний индивидуального прибора учета производить начисления по среднему значению, а спустя 2 месяца – в соответствии с действующими нормативами потребления коммунальных услуг.

д) принимать в полном объеме или частично работы и услуги, а также устанавливать и фиксировать факт полного или частичного непредставления услуг;

е) требовать в заранее согласованное с собственником (представителем собственника) время доступ в занимаемое жилое/нежилое помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

ж) требовать от собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, вследствие невыполнения обязанности предоставления доступа в занимаемое им жилое/нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб;

з) производить начисление платы за потребленные жилищно-коммунальные услуги в соответствии с фактическим количеством проживающих граждан в жилом помещении Собственника в случае отсутствия индивидуальных приборов учета коммунальных услуг и при наличии акта фактического потребления коммунальных услуг, составленного председателем совета дома.

2.2.2. Заключать договоры с платёжным агентом (специализированной организацией) от имени и за счёт Собственников по сбору и начислению денежных средств за управление, содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги (ресурсы).

2.2.3. Проводить энергоаудит многоквартирных домов и заключать энергосервисные договоры со специализированными организациями, при утверждении общим собранием Собственников помещений размера финансирования Собственниками, с учётом предложений Управляющей организации.

2.3. Проведение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3.1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, в порядке, установленном статьей 45 ЖК РФ.

Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть создано по инициативе любого из данных собственников.

Управляющая организация имеет право инициировать проведение, принимать участие в общих собраниях Собственников помещений в многоквартирном доме, в форме очного, заочного или очно-заочного голосования.

2.3.2. Управляющая организация размещает информацию о созыве собрания за 10 дней до его проведения, с указанием повестки дня собрания, даты, места и времени его проведения, на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

2.3.3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их

представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (п. 3 ст. 45 ЖК РФ).

2.3.4. На общем собрании Собственников рассматриваются вопросы по выбору способа управления многоквартирным домом, утверждения размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников многоквартирного дома, и другие вопросы, отнесенные Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3.5. В случае если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования.

2.3.6. Для участия в голосовании (в заочной форме, в заочной части очно-заочного голосования) Собственник обязан получить под роспись от инициатора собрания бюллетень (бланк решения) по вопросам, поставленным на голосование, который собственник заполняет собственноручно, ставит подпись и возвращает инициатору собрания либо в счетную комиссию в течение 10 дней с момента проведения общего собрания.

2.3.7. При проведении общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, его инициатор обязан известить Управляющую организацию за 10 дней до его начала, с предоставлением ей Сообщения о его проведении с повесткой дня.

2.3.8. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3.9. Сроки и порядок проведения общих собраний собственников многоквартирного дома регламентируются ЖК РФ.

2.4. Утверждение годового отчета Управляющей организации.

2.4.1. Управляющая организация в течение первого квартала текущего года готовит для Собственников помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. До конца 1 квартала текущего года Управляющая организация обязана разместить на информационных стендах многоквартирных домов годовой отчет.

2.4.2. Собственники помещений в многоквартирном доме в течение 1 -го месяца 2-го квартала года обязаны на общем собрании либо утвердить, либо отклонить годовой отчет.

2.4.3. В случае отклонения годового отчета такое решение должно быть принято на общем собрании собственников, протокол собрания должен быть направлен в Управляющую организацию в течение 10 календарных дней с момента оформления.

2.4.4. В течение 5 календарных дней с момента получения Управляющей организацией протокола общего собрания об отклонении годового отчета, стороны обязаны создать комиссию по разрешению споров.

2.4.5. В случае, если в адрес Управляющей организации до окончания 1 – го месяца 2-го квартала протокол об отклонении годового отчета не поступил, отчет считается утвержденным.

2.5. Собственник имеет право:

2.5.1. на получение ежегодного отчета о выполнении настоящего Договора;

2.5.2. осуществлять контроль за выполнением работ и оказанием услуг;

2.5.3. принимать участие в приемке работ по текущему ремонту, предъявлять претензии по качеству выполненного ремонта, требовать устранения некачественно проведенного ремонта;

2.5.4. получать информацию о размере платы за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4. настоящего договора;

2.5.5. инициировать общие собрания Собственников помещений многоквартирного дома для принятия решений по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания Собственников, согласно ст. 44 ЖК РФ;

2.5.6. требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг) либо предоставлением услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность при наличии вины управляющей компании;

2.5.7. требовать от Управляющей организации совершение действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального прибора учета, соответствующего требованиям Законодательства РФ, не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора в эксплуатацию.

2.6. Собственники обязаны:

2.6.1. получить бюллетени голосования, не позднее 10 дней с момента уведомления о проведении заочного либо очно-заочного голосования, рассмотреть, принять решение и вернуть оформленные надлежащим образом бюллетени голосования не позднее срока, установленного инициатором общего собрания.

2.6.2. вносить плату за жилое помещение в сроки, размере и порядке, определенном настоящим Договором;

2.6.3. получить платежные документы для оплаты услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также коммунальных услуг в организации, осуществляющей начисление, расчет и прием платы;

2.6.4. бережно относиться к общему имуществу, придомовой территории и объектам благоустройства многоквартирного дома;

2.6.5. осуществлять контроль состояния общего имущества в многоквартирном доме;

2.6.6. исполнять иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами действующего законодательства РФ и настоящим Договором;

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

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

2.6.9. предоставить доступ в жилое помещение представителям Управляющей организации для устранения причин аварии, проведения осмотров мест общего пользования, проведения замеров температуры, проведения проверок на предмет соответствия техническим нормам и правилам состояния инженерного оборудования и обогревательных элементов, снятия показаний индивидуальных приборов учета (на холодную воду, горячую воду, электроэнергию). В случае аварийной ситуации, сопряженной с не предоставлением или несвоевременным предоставлением доступа в жилое помещение, ответственность по возмещению ущерба, причиненного Управляющей организацией, третьим лицам, ложится на Собственника жилого помещения в полном объеме;

2.6.10. информировать (в письменном виде) Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными приборами учета;

2.6.11. обязаны обеспечить установку и оснащение жилых и нежилых помещений приборами учета используемых коммунальных услуг (ресурсов): холодной, горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии с учетом их соответствия нормам и правилам (качества, сроков поверки, класса точности), а также нести расходы, связанные с указанными мероприятиями в целях энергосбережения и повышения энергетической эффективности;

2.6.12. прибор учета в помещении должен быть введен в эксплуатацию, т.е. опломбирован. Собственник обязан подать заявку на ввод прибора учета в эксплуатацию в Управляющую

организацию не позднее месяца, следующего за датой его установки. Управляющая организация приступает к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги, исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора в эксплуатацию;

2.6.13. ежемесячно в период с 23 по 25 число текущего месяца представить (по телефону, факсу, эл. почте) Управляющей организации или её платёжному агенту показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов; компенсировать ущерб Управляющей организации (штрафные санкции, штрафы, неустойки, убытки, вред, пени), если причиной послужило бездействие и действие Собственников, не позволившее Управляющей организации выполнить предписания надзорных органов и решений судов, либо уклонение от принятия решений, необходимых для выполнения предписаний надзорных органов и решений судов. При этом собственники помещений в многоквартирном доме несут солидарную ответственность по условиям настоящего пункта;

2.6.14. при неиспользовании помещения в многоквартирном доме, сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника в случае аварийной ситуации на инженерных сетях в данном помещении, при его отсутствии в городе более 24 часов. При непредставлении такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу; если выполнение неотложных работ и оказание услуг (текущего и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме;

2.6.15. в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением № 170 от 27.09.2003 г. Госстроя России, собственник жилых и нежилых помещений в жилых домах обязан производить переоборудование и перепланировку после получения соответствующих разрешений в установленном порядке. Собственник обязан согласовать переоборудование и перепланировку жилых и нежилых помещений с Управляющей организацией;

2.6.16. повреждения общего имущества многоквартирного дома, возникшие в ходе проведения собственником строительно-ремонтных работ, устраняются собственником своими силами и за свой счет;

2.6.17. исполнять иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

2.7. Собственникам запрещается:

2.7.1. использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;

2.7.2. самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом/нежилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;

2.7.3. самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов;

2.7.4. 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;

2.7.5. причинять вред общему имуществу в многоквартирном доме;

2.7.6. препятствовать исполнению Управляющей организацией принятых ею на себя обязанностей, предусмотренных настоящим договором;

2.7.7. сбрасывать химические вещества, тряпки и другие предметы в систему водоотведения (канализации), препятствующие нормальной её эксплуатации и влекущие снижение её работоспособности и (или) засоры.

2.8. Управляющей организации запрещается:

2.8.1. Привлекать какие-либо денежные средства под залог общедомового имущества, либо любого другого имущества собственников.

3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.

3.1.1. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме, в рамках которого управляющая организация получила право на заключение договоров на период с «01» ноября 2023 года по «31» октября 2024 года, составляет сумму размеров платы за услуги и работы, указанные в пункте 3.1.2. настоящего договора, а также иных работ и услуг, утвержденных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.2. Собственники поручает заключить Управляющей организации договоры на предоставление минимального перечня услуг, исходя из следующей разбивки платы с 1 квадратного метра общей площади жилого и нежилого помещения за 1 календарный месяц 2023–2024 гг.:

№	Наименование работ и услуг	Размер платы с 1 м ² в месяц (руб.)	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
	Содержание		
1	Уборка территории домовладения	2,50	3 раза в неделю
2	Обслуживание мусоропровода	0,63	согласно графику вывоза мусора и по заявкам
3	Работы по обслуживанию системы центрального отопления, водоснабжения, водоотведения	4,11	по графику и по заявкам
4	Регламентные работы по обслуживанию системы электроснабжения	0,80	по графику и по заявкам
5	Замеры сопротивления электросетей общего пользования	0,09	1 раз в 3 года
6	Работы по содержанию внешних и внутренних конструктивных элементов здания	0,40	по заявкам
7	Обслуживание вентиляционных каналов	0,21	по графику и по заявкам
8	Диагностика вводных и внутренних газопроводов	0,23	по графику и по заявкам
9	Обслуживание общедомовых приборов учета и подготовка отчётности	0,98	по графику
10	Дератизация и дезинсекция	0,21	по графику и по заявкам
11	Обслуживание лифтового хозяйства	2,96	по графику и заявкам
12	Тех. освидетельствование лифтов	0,12	по графику
13	Аварийно-диспетчерское обслуживание	1,00	по заявкам
14	Уборка лестничных клеток	1,80	2 раза в неделю
15	Услуги по начислению и сбору платежей регистрации и учету граждан	1,85	ежемесячно
16	Плата за управление многоквартирным домом	1,93	ежемесячно
17	Итого содержание и ремонт жилья	19,82	
18	Обслуживание автоматических запирающих устройств и домофонного оборудования на входных дверях подъездов и калиток	65 руб./кв.	по результатам периодических осмотров и по заявкам

3.1.3. Расходы собственников на оплату вознаграждений, комиссий платежным агентам за

прием, сбор и перечисление денежных средств Управляющей организации и поставщика коммунальных ресурсов включены в тариф на содержание общего имущества.

3.2. Расчетный период для оплаты жилья устанавливается равным календарному месяцу.

3.3. Собственники не позднее, чем за 30 календарных дней до наступления предстоящего календарного года обязаны принять решение об определении размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на последующий год, но не ниже размера платы за жилое помещение, установленного нормативным правовым актом органа местного самоуправления, для Собственников, не принявших решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

3.3.1. Если Собственники за 30 календарных дней до предстоящего года не приняли на общем собрании решение о размере платы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на последующий год, то размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме на следующий календарный год определяется как произведение размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме за предыдущий год и предельного максимального индекса изменения размера платы за жилое помещение, устанавливаемых на каждый последующий календарный год уполномоченным органом в соответствии с действующим законодательством РФ, пропорционально по видам предоставляемых услуг и работ. Управляющая компания имеет право в связи с необходимостью обеспечения надлежащего содержания общего имущества собственников дома, не чаще одного раза в год устанавливать размер платы за содержание и ремонт общего имущества в соответствии с коэффициентом инфляции без согласования с собственниками дома.

3.3.2. В случае отсутствия предельных индексов изменения размера платы, указанных в пункте 3.3.1., вместо них применяется ставка рефинансирования ЦБ РФ по состоянию на 31 декабря года, предшествующего расчётному.

3.4. Размер и состав платы за жилищные и коммунальные услуги:

3.4.1. В состав платы за коммунальные услуги входит:

- плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3.4.2. При расчете размера платы за коммунальные ресурсы, приобретаемые Управляющей организацией у ресурсоснабжающей организации в целях оказания коммунальных услуг собственнику, применяются тарифы (цены) ресурсоснабжающей организации, используемые при расчете размера платы за коммунальные услуги для собственника.

3.4.3. Размер платы за коммунальные услуги, предоставленные собственнику в жилом/нежилом помещении, определяется согласно Правилам предоставления коммунальных услуг, утвержденных Правительством РФ.

3.4.4. Размер платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, рассчитывается согласно Правилам предоставления коммунальных услуг, утвержденным Правительством РФ, и распределяется между собственниками пропорционально размеру площади принадлежащего каждому собственнику жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме, на основании показаний общедомового прибора учета коммунальной услуги в полном объеме с ежемесячным начислением по фактическим данным коллективного прибора учета коммунальной услуги и показаний индивидуальных приборов учета, при наличии подобного решения собственников дома. В случае отсутствия решения о произведении расчетов в полном объеме в соответствии с показаниями общедомового прибора учета применяются нормативы потребления коммунальных услуг в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Министерством развития конкуренции и экономики Ульяновской области.

3.5. Собственники вносят плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, через кассы агента Управляющей организации, кассы Сбербанка России или через иные пункты приема платежей Управляющей компании и иных её агентов.

3.6. Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение

и коммунальные услуги, обязан уплатить Управляющей компании пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящим пунктом размеров пеней не допускается.

Дни просрочки платежей	Начисление пеней
0-30 дней	Не начисляются
31-90 дней	1/300 ставка рефинансирования ЦБ в день
Более 90 дней	1/130 ставка рефинансирования ЦБ в день

3.7. Порядок информирования Собственников о размере платы за жилищные и коммунальные услуги:

3.7.1. Управляющая организация обязана предоставить по запросу Собственников информацию о порядке расчета платы за жилищные услуги, с указанием ссылки на нормативные документы, регулирующие данные правоотношения.

3.8. Не использование помещений не является основанием для невнесения платы за услуги по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, в случае если не установлены приборы учета, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы по услуге «Управление многоквартирным домом» не производится.

3.9. Отсутствие подписи Собственника в договоре не является основанием для невнесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

3.10. В случае принятия нового тарифа либо изменения разбивки тарифа на содержание и текущий ремонт общего имущества собственников МКД внесения изменений в договор управления либо оформления дополнительного соглашения не требуется, так как данный факт подтверждается протоколом общего собрания собственников МКД.

4. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ, СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

4.1. Настоящий Договор вступает в силу с «01» ноября 2023 года и действует до «31» октября 2026 года.

4.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до даты окончания срока его действия в адрес Управляющей организации не будет направлено легитимное решение о расторжении договора.

4.3. Решение о досрочном расторжении договора управления должно быть принято на общем собрании собственников многоквартирного дома. В случае если такое решение будет принято, то до расторжения договора Собственники должны компенсировать Управляющей организации все понесенные ею затраты за выполненные работы, предусмотренные настоящим договором. При наличии неиспользованных средств Управляющая организация обязана передать их Собственнику в течение 3 месяцев после расторжения договора управления.

4.4. Настоящий договор может быть расторгнут по взаимному согласию сторон.

4.5. Полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются Собственником и приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего Договора.

4.6. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, либо выбора другой

Управляющей организации Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в общее имущество многоквартирного дома.

4.7. Настоящий договор стороны признают заключенным, а также Собственники акцептуют его условия в полном объеме и безоговорочно, при выполнении ими хотя бы одного из следующих условий:

- однократное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организации;
- принятие решения об утверждении условий (содержания) настоящего договора на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме.

5. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

5.1. Условия настоящего Договора признаются утвержденными решением общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, если в голосовании приняли участие более пятидесяти процентов от общего количества голосов собственников жилых (нежилых) помещений многоквартирного дома. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (п. ст. 48 ЖК РФ). Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон или непосредственно ими и являются его неотъемлемой частью.

5.2. Контроль над выполнением работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ.

5.3. Управляющая организация не является потребителем и продавцом коммунальных услуг.

5.4. Собственник по настоящему договору уполномочивают Управляющую организацию на расторжение ранее заключенных договоров между Собственниками и организациями, осуществляющими управление, обслуживание и/или эксплуатацию общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома.

5.5. Собственник дает согласие согласно Федеральному закону №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 организациям, осуществляющим начисления и прием платежей с использованием программно-аппаратных комплексов и автоматизированной системы сбора и обработки платежей. При этом Управляющая организация обязана предусмотреть в отношениях с пользователями, получателями, операторами персональных данных их неразглашение, возврат ими Управляющей организации имеющейся у них информации и документов, содержащих персональные данные граждан, проживающих в помещениях, расположенных в многоквартирном доме, находящемся в управлении Управляющей организации.

5.6. Договор по управлению многоквартирным домом заключается в 2-х экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации. Второй экземпляр настоящего договора передаётся на руки Собственника.

5.7. Собственники считаются надлежаще извещенными Управляющей организацией, если информация доведена путем ее размещения на информационных стендах многоквартирных домов, на информационных стендах, расположенных в месте нахождения Управляющей организации или на странице УК в системе ГИС ЖКХ.

6. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ.

6.1. За 3 рабочих дня до дня приемки выполненных работ Управляющая организация обязана

информировать Собственников о месте и времени приемки работ путем размещения объявлений на информационных досках (расположенных в подъездах многоквартирного жилого дома) и письменно под роспись председателя совета дома.

6.2. По результатам приема выполненных работ оформляется Акт выполненных работ. Акт выполненных работ подписывают представитель Управляющей организации и (или) представитель подрядной организации и председатель Совета дома либо члены Совета дома, назначенные общим собранием собственников. Выполненные работы считаются утвержденными после подписания сторонами Акта выполненных работ.

6.3. В случае надлежащего уведомления о месте и времени приемки работ и неявки представителя Совета дома либо членов Совета дома по уважительным причинам для оформления акта выполненных работ в назначенное место и время, подписание акта выполненных работ переносится на другое согласованное время.

6.4. Ремонтные работы по замене общедомового оборудования, находящегося в пределах принадлежащего собственнику жилого помещения, производятся после согласования с членами Совета дома (старшего по подъезду) и председателя Совета дома. Акт выполненных работ подписывается членами Совета дома и Председателем Совета дома.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

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

7.2. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц, за исключением организаций и лиц, с которыми заключены договоры на основании данного договора.

7.3. Управляющая организация не несет ответственности по своим обязательствам, если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, произошедших по независящим от Управляющей организации причинам, в том числе умышленных действий Собственников или третьих лиц, направленных на причинение вреда общему имуществу и не предоставление коммунальных услуг, аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации, либо вступления в действие, изменения или отмены нормативных правовых актов, ранее регулирующих отношения, связанные с исполнением настоящего Договора.

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

7.5. Собственник несет полную ответственность за сохранность внутридомовых инженерных сетей в пределах принадлежащего собственнику жилого помещения (квартиры), нежилого помещения.

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

7.7. Управляющая организация не несет ответственность за некачественное оказание жилищно-коммунальных услуг из-за ветхого состояния инженерных сетей и конструктивных элементов жилого дома, если Управляющей организацией представлен на утверждение общего собрания Собственников локально-сметный расчет текущего ремонта жилого дома, размер его финансирования, а Собственники жилых/нежилых помещений не утвердили локально-сметный расчет и отказались от финансирования работ. В этом случае Управляющая организация несет ответственность только за выполнение работ, перечисленных п. 3.1.2. настоящего договора.

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

7.9. Собственник не несет ответственность за неисполнение условий настоящего Договора, если причиной этому явилось действие непреодолимой силы.

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

7.11. Управляющая организация несет полную ответственность за сохранность внутридомовых инженерных сетей, находящихся в пределах эксплуатационной ответственности.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

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

8.2. В случае не достижения согласия Сторонами, спор разрешается в судебном порядке.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания	Собственники
<p>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Управляющая Компания «Бастион» Сокращенное наименование: ООО "УК "Бастион" ОГРН 1237300002390 ИНН 7300016100/ КПП 730001001 ОКПО 01929672 ОКВЭД 68.32</p> <p>Адрес регистрации: 432011, г. Ульяновск, 2-й пер. Мира, д. 24, офис 82 Адрес корреспонденции: 432011, г. Ульяновск, 2-й пер. Мира, д. 24, офис 82 Эл. адрес: sozvezdie073@yandex.ru Информация о деятельности УК размещена на официальном сайте ГИС.ЖКХ. расчетный банковский счет 40702810216009020169, открытый в Филиале Центральный Банк ВТБ (ПАО) Реквизиты банка: БИК 044525411 ИНН 7702070139 КОД ОКПО 01929672 К/с банка № 30101810145250000411 тел. 8(8422) 73-69-49 приемная тел. 8(8422) 44-12-08 бухгалтерия тел. 8(8422) 71-30-62 аварийная служба Лица, действующие без доверенности:</p> <p>Директор, действующий на основании Устава, Стрельников Сергей Викторович (Лист записи ЕГРЮЛ от 17.02.2023 г.) Лицензия № 073-000300 от 17.04.2023 г., выдана Министерством промышленности, строительства, жилищно-коммунального комплекса и транспорта Ульяновской области. Срок действия лицензии по 17.04.2028 г.</p> <p>Директор _____ С.В. Стрельников</p>	<p>Собственник (и) (представитель собственника) Кв. № <u>64</u> Ф.И.О. <u>Брегова Ч. В.</u> Свидетельство на право собственности (договор соц. найма) _____ (подпись)</p> <p>Собственник (и) (представитель собственника) Кв. № <u>26</u> Ф.И.О. <u>Мокрусов А. С.</u> Свидетельство на право собственности (договор соц. найма) _____ (подпись)</p> <p>Собственник (и) (представитель собственника) Кв. № <u>9</u> Ф.И.О. <u>Родимов О. В.</u> Свидетельство на право собственности (договор соц. найма) _____ (подпись)</p> <p>Собственник (и) (представитель собственника) Кв. № _____ Ф.И.О. _____ Свидетельство на право собственности (договор соц. найма) _____ (подпись)</p> <p>Собственник (и) (представитель собственника) Кв. № _____ Ф.И.О. _____ Свидетельство на право собственности (договор соц. найма) _____ (подпись)</p>