

Договор
управления многоквартирным домом № 12/2023

14 . 03. 2023

г. Дмитровград

Управляющая организация **Общество с ограниченной ответственностью УК «Многоквартирные дома» (ООО УК «Многоквартирные дома»)**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице исполняющего обязанности директора Рунковой Александры Вячеславовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральный научно-клинический центр медицинской радиологии и онкологии» Федерального медико-биологического агентства (ФГБУ ФНКЦРиО ФМБА России)** - собственник помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Дмитровград, ул. Менделеева, дом №35, именуемое в дальнейшем «**Собственник помещений**», в лице исполнительного директора Тихомирова Николая Евгеньевича, действующего на основании доверенности от 14.12.2022г. №100, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **Стороны**, в соответствии с п.22 ч.1 ст.93 Федерального закона от 05.04.2013г. №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения и предмет договора

1.1. Настоящий Договор заключен на основании протокола №1 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 23.01.2023 и в соответствии со статьями 161, 162, 163 Жилищного кодекса Российской Федерации и постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

1.2. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей организацией по заданию Собственника помещений в течение срока, указанного в п. 8.1 настоящего Договора, за плату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставление коммунальных услуг Собственнику помещений.

1.3. Объектом управления по настоящему Договору является общее имущество многоквартирного дома (согласно Приложению № 2 и Приложению №3 к настоящему Договору), расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Дмитровград, ул. Менделеева, дом №35.

2. Права и обязанности Управляющей организации.

2.1. Обязанности Управляющей организации:

2.1.1. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг в зависимости от степени благоустройства жилого дома.

2.1.2. Обеспечивать своевременную подготовку инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества, к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний периоды.

2.1.3. Обеспечивать в сроки, установленные нормативными документами, устранение повреждений инженерного оборудования и контроль за их техническим состоянием.

2.1.4. Информировать собственника о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее, чем за 10 календарных дней до начала перерыва путем размещения объявления в местах удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. В случаях аварийных ситуаций в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома, информировать собственника о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, путем размещения объявления в местах удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2.1.5. Предоставлять информацию об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в порядке, и сроки, установленные законодательством.

2.1.6. При возникновении аварийной ситуации в системах водоснабжения, теплоснабжения и канализации, следствием которых является затопление жилых помещений, Управляющая организация немедленно принимает меры по ее ликвидации, в случае необходимости - отключает систему тепло-, водоснабжения.

2.1.7. Обеспечивать содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в пределах денежных средств, собранных на эти цели по настоящему договору. Перечень работ по

содержанию и текущему ремонту общего имущества определяется Приложением № 1 к настоящему Договору.

2.1.8. Представлять интересы Собственника по предмету договора: по заключению любых хозяйственных договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях любых организационно-правовых форм. Договоры аренды помещений многоквартирного дома, использования общего имущества для размещения рекламы заключаются после принятия решений общим собранием собственников о пользовании общим имуществом третьими лицами и при условии предварительного согласования условий договора с представителем Собственников.

2.1.9. Оказывать иные виды услуг, не входящие в Перечень, предусмотренный настоящим договором, - которые будут выполняться за дополнительную плату, устанавливаемую по взаимной договоренности. Денежные средства от реализации данных услуг поступают в самостоятельное распоряжение Управляющей компании

2.1.10. Вести и хранить имеющуюся в наличии техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства. Вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров, производимым ремонтом. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

2.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, вести учет и устранение указанных недостатков с учетом фактического объема финансирования в сроки, установленные законодательством.

2.1.12. Организовать выдачу технических условий на установку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг. Принимать индивидуальные (квартирные) приборы учета коммунальных услуг в эксплуатацию, с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.13. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников многоквартирного дома без соответствующих разрешений общего собрания собственников многоквартирного дома по конкретному предложению. В случае положительного решения собственников, средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей компании, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и сумм (процента), причитающейся Управляющей компании в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на снижение оплаты работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по Договору или на другие цели, определяемые решением общего собрания.

2.1.14. Подписывать Акты выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома собственниками помещений в многоквартирном доме.

2.1.15. Плановые осмотры конструктивных элементов многоквартирного дома в обязательном порядке проводить с участием уполномоченного представителя собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2. Права Управляющей организации:

2.2.1. Управляющая организация вправе выполнять работы (услуги), связанные с управлением многоквартирным жилым домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2.2. Требовать от собственников помещений в многоквартирном доме, а также от лиц, пользующихся помещениями на законных основаниях, своевременного и в полном объеме внесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

2.2.3. Принимать меры по взысканию задолженности потребителей по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, и предоставленные коммунальные услуги.

2.2.4. В случае возникновения аварийной ситуации Управляющая организация составляет акт осмотра общего имущества многоквартирного дома с участием Собственников многоквартирного дома, и (или) представителей администрации и (или) представителей государственных контролирующих органов. В данном случае Управляющая организация вправе самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим уведомлением Собственников о наличии аварийной ситуации и размере средств, затраченных на ремонт. По требованию собственников жилого дома уведомлять о наличии аварийной ситуации и размере затраченных на ремонт средств.

2.2.5. Управляющая организация вправе осуществлять корректировку размера платы за коммунальные услуги в соответствии с законодательством.

2.2.6. В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения собственниками обязательств по настоящему договору.

2.2.7. Производить осмотры технического состояния и ремонт инженерного оборудования, являющегося общим имуществом и находящегося в помещениях, принадлежащих собственнику, с извещением последнего о дате и времени осмотра, а также проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

2.2.8. Проводить проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

2.2.9. Информировать государственные контролирующие органы о фактах незаконных переустройств, перепланировок, использовании не по назначению помещений, как в отношении помещений, не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, так в отношении помещений, входящих в состав общего имущества.

2.2.10. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в соответствии действующим законодательством.

2.2.11. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе выставить платежные документы для оплаты за потребленные жилищно-коммунальные услуги, с последующим взысканием в судебном порядке убытков, связанных с проживанием в жилом помещении лиц, не зарегистрированных в нем.

2.2.12. Управляющая организация вправе заключать договоры с платежным агентом (специализированные организации) по сбору и начислению денежных средств собственникам (нанимателям) за жилищно-коммунальные услуги (ресурсы).

2.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

2.1.14. Привлекать инвестиции в целях реализации программы энергосбережения, ремонта общего имущества, утвержденных решением общего собрания собственников помещений дома.

2.2.15. Проводить энергоаудит жилых домов и заключать энергосервисные договоры со специализированными организациями.

2.2.16. На квитанции оплаты ЖКУ располагать информацию для Собственников (нанимателей), в том числе и рекламного характера.

2.3. Управляющая организация не вправе:

2.3.1. Проводить незапланированные работы и услуги по ремонту общего имущества дома без согласования с собственниками дома, за исключением аварийных ситуаций;

2.3.2. Распоряжаться общим имуществом дома без решения общего собрания собственников многоквартирного дома;

2.3.3. Управляющая организация не вправе самостоятельно принимать решение по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома при отсутствии решения общего собрания собственников.

2.3.4. Изменять размер платы по содержанию и ремонту общего имущества, установленный по результатам открытого конкурса.

3. Права и обязанности Собственника.

3.1. Собственник обязан:

3.1.1. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.1.2. Нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, а также нести расходы на проведение единовременных и (или) регулярных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества собственников.

3.1.3. Не допускать выполнения работ в жилом помещении, в местах общего пользования или совершения других действий, приводящих к порче жилых помещений, либо создающих повышенный шум или вибрации, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

3.1.4. Содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования.

3.1.5. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими бытовыми приборами, а также выполнять требования по соблюдению пожарной безопасности в жилых помещениях и местах общего пользования.

3.1.6. Не допускать использование бытовых машин, приборов, оборудования (в том числе потребляющие более 2 кВт) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных системах, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

3.1.7. Не производить слив теплоносителя из системы отопления, не допускать: самовольного присоединения к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета; внесения изменений во внутридомовые инженерные системы; самовольного увеличения поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

3.1.8. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, чердаков.

3.1.9. Не нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять иные действия, направленные на искажение их показаний или их повреждение.

3.1.10. Своевременно предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в жилое помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ.

3.1.11. 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. В случае, если доступ к инженерным сетям общего имущества жилого дома, расположенных в технологических нишах закрыт (заделан) собственником жилого помещения, то собственник обязан в течение трех дней (а в случае устранения аварийной ситуации немедленно) обеспечить доступ к таким инженерным сетям. В случае неисполнения собственником обязанностей, установленных настоящим пунктом, то разборка (а по письменному заявлению собственника и восстановление в первоначальный вид) производится Управляющей организацией за счет средств собственника жилого помещения, либо с предварительной оплатой, либо с последующим включением стоимости таких работ в квитанцию на оплату услуг Управляющей организацией отдельной строкой.

3.1.12. Незамедлительно сообщать в диспетчерскую службу Управляющей организации обо всех возникших неисправностях в работе, отнесенных к общему имуществу многоквартирного дома инженерных систем и оборудования, в т.ч. расположенного в принадлежащих ему помещениях.

3.1.13. Устранять за свой счет повреждения жилого помещения и инженерного оборудования, возникшие по вине Собственника или других лиц, проживающих в жилом помещении.

3.1.14. Своевременно производить ремонт жилого помещения, а также оборудования, находящегося внутри помещений и не относящегося к общему имуществу. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.

3.1.15. Своевременно и в полном объеме, не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, производить внесение Управляющей организации предусмотренных платежей за содержание, текущий ремонт жилья и коммунальные услуги.

3.1.16. Предоставлять Управляющей организации сведения о количестве граждан, проживающих в помещениях совместно с Собственником, наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, прав на льготы для расчетов платежей за услуги по настоящему договору.

3.1.17. В случае проживания временных жильцов в жилом помещении, в котором отсутствуют квартирные и индивидуальные приборы учета, собственник (наниматель) обязан в течение 3-х рабочих дней, с момента прибытия временных жильцов, направить заявление в управляющую организацию для расчета платы за коммунальные услуги.

3.1.18. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном законодательством РФ.

3.1.19. Не производить переустройство, перепланировку жилого и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку или дополнительную установку санитарно-технического и иного оборудования без оформления соответствующего разрешения.

3.1.20. Соблюдать следующие требования:

а) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества многоквартирного дома, не производить переустройства и перепланировки помещений без согласования в установленном порядке, в том числе и с Управляющей компанией;

б) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

в) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

г) не допускать бесхозяйственного обращения с принадлежащим на праве собственности жилым помещением, поддерживать его в надлежащем состоянии;

д) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.30 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 20.00 до 8.00).

3.1.21. Соблюдать требования Правил пользования жилым помещением, утвержденных в установленном законом порядке.

3.1.22. Собственники (наниматели), не позволившие Управляющей организации выполнить предписания надзорных органов и решения судов, либо уклоняющиеся от принятия решений, необходимых для выполнения предписаний (решений) вышеуказанных органов обязаны компенсировать ущерб Управляющей организации (штрафные санкции, пени, убытки).

3.1.23. Собственники многоквартирных жилых домов обязаны в срок, установленный законодательством РФ обеспечить оснащение домов приборами учета, используемых коммунальных ресурсов, а также ввод установленных коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета в эксплуатацию, а также нести расходы, связанные с указанными мероприятиями в целях энергосбережения и повышения энергетической эффективности.

3.1.24. При не использовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу по их вине.

3.2. Собственник вправе:

3.2.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежавшим ему имуществом.

3.2.2. Требовать от Управляющей организации исполнения обязательств по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий.

3.2.3. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.2.4. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.

3.2.5. Получать ежегодный отчет о выполнении настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

3.2.6. Осуществлять контроль за содержанием и текущим ремонтом многоквартирного дома.

3.2.7. Принимать участие в планировании текущего ремонта многоквартирного дома.

3.2.8. Принимать участие в приеме работ при выполнении текущего ремонта, получать информацию о времени и сроках приема выполненных работ по текущему ремонту многоквартирного дома.

3.2.9. Требовать от Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством проведения перерасчета платежей при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.2.10. При отсутствии в жилом помещении индивидуальных (общих) приборов учета требовать от Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством проведения перерасчета платежей за коммунальные услуги за период временного отсутствия потребителей.

4. Размер платы и порядок расчетов.

4.1. Цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, согласно Приложению № 1 к настоящему Договору и составляет **1 123 578,28 (Один миллион сто двадцать три тысячи пятьсот семьдесят восемь рублей 28 копеек), без НДС** из расчета 33 046,42 (Тридцать три тысячи сорок шесть рублей 42 копейки) за 1 месяц.

4.2. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), горячее водоснабжение, теплоснабжение (отопление), электроснабжение, газоснабжение);
- взнос за капитальный ремонт.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций. Нормативы потребления коммунальных услуг утверждаются регулирующим органом в области тарифообразования.

4.4. Расчетный период для оплаты услуг устанавливается в один календарный месяц, срок внесения платежей - не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.5. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определенных услуг, устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения собственника за 30 дней. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

4.6. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных в пункте 4.4 настоящего Договора начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.7. В случае неисправности индивидуального прибора учета (если в жилом помещении объем потребления коммунальных ресурсов определяется несколькими приборами учета, то при неисправности хотя бы одного прибора учета) или по истечении срока его поверки, установленного изготовителем, либо в случае нарушения на нем пломб, расчеты производятся в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.8. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает управляющая организация (присоединенная сеть), управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия, и выполнять дальнейшие расчеты с потребителем в соответствии с действующим законодательством до дня устранения нарушений включительно.

4.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их стоимость сверх установленного тарифа на ремонт и содержание, в соответствии с принятым собственниками решением. Размер платежа для собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем, имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом на оплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

4.10. Собранные денежные средства на содержание и ремонт многоквартирного дома учитываются Управляющей компанией на едином счете и имеют целевое назначение.

5. Обеспечение Управляющей организацией исполнения обязательств

5.1. Обеспечение исполнения обязательств по уплате Управляющей организацией Собственнику помещений в многоквартирном доме средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений в многоквартирном доме, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций.

5.2. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения.

5.3. Размер и срок представления обеспечения исполнения обязательств, реализуемого в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате энергоресурсов энергоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу устанавливается в соответствии с нормами действующего законодательства.

6. Ответственность сторон.

6.1. За неисполнение и ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственника помещений. Собственник помещений не отвечает по обязательствам Управляющей компании.

6.3. Собственник помещений несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.4. Собственник помещений несет полную ответственность за сохранность внутридомовых инженерных сетей в пределах границ эксплуатационной ответственности.

6.5. Собственник помещений возмещает Управляющей организации в полном объеме материальный ущерб, причиненный в результате нарушения условий проживания в доме (разрушение строений в результате самовольной перепланировки помещений, переоборудование инженерных сетей и т.д.).

6.6. Собственник помещений, допустивший самовольное переустройство и перепланировку жилого и подсобного помещений, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического или иного оборудования, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние.

6.7. Собственник помещений несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам (другим Собственникам помещений и Пользователям помещений, имуществу которых причинен вред) также в случае, если он своевременно не предоставил доступ в жилое помещение (квартиру) для устранения аварийной ситуации, отказался от обязанностей по оплате работ и услуг по устранению аварийной ситуации.

6.8. Управляющая организация не несет ответственность за ненадлежащее (неисправное) техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, установленное на момент составления акта-приема передачи многоквартирного дома, а также за качество выполненных предыдущей управляющей организацией работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

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

7. Особые условия.

7.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации, подлежат рассмотрению в порядке и сроки установленные законом.

7.3. По результатам приема выполненных работ оформляется акт выполненных работ. Акт выполненных работ подписывают представитель Управляющей организации и (или) представитель подрядной организации и уполномоченный представитель собственников помещений в многоквартирном доме. В случае, если собственники лично не изъявили желание на участие в приемке работ, то все полномочия по приемке выполненных работ возлагаются на Управляющую организацию и считаются утвержденными и принятыми со дня подписания представителем Управляющей организации и представителем подрядной организации акта выполненных работ.

7.4. В случае нарушения собственником сроков оплаты жилищно-коммунальных услуг собственник обязуется обеспечить беспрепятственный доступ для представителей Управляющей организации в занимаемое жилое помещение с целью ограничения либо полного отключения потребляемых жилищно-коммунальных услуг.

8. Порядок заключения, изменения, расторжения и срок действия договора.

8.1. Настоящий договор вступает в силу с «14» 03 2023 года. Договор заключен сроком на 3 (три) года. Настоящий договор распространяет свое действие на весь период управления многоквартирным домом.

8.2. Изменение и (или) расторжение настоящего договора управления осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

8.3. Срок действия настоящего договора может быть продлен на 3 месяца, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров

управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

8.4. По истечении срока действия настоящего Договора Управляющая организация обязана передать техническую документацию на дом вновь выбранной управляющей организации.

8.5. Настоящий договор составляется в 2-х экземплярах и хранится у каждой из сторон.

9. Прочие условия.

9.1. 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. Никакие устные договоренности Сторон не имеют юридической силы.


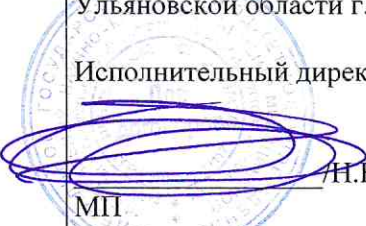
9.2. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Приложение № 1 – Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

- Приложение № 2 - Состав общего имущества многоквартирного дома.

- Приложение № 3 - Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

11. Реквизиты и подписи Сторон.

<p>Управляющая организация: Общество с ограниченной ответственностью УК «Многоквартирные дома» (ООО УК «Многоквартирные дома»)</p> <p>433513, РФ, Ульяновская обл., г. Димитровград, пр. Автостроителей, д. 110, пом. 5 ИНН 7329033316, КПП 732901001 ОГРН 1207300004163 ОКПО 43864544 р/сч 40702810802540000293 Ф-Л ПРИВОЛЖСКИЙ ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ» БИК 042282881 к/с 30101810300000000881 Тел. 8(84235) 4-18-30 Эл. почта: uknewtime@gmail.com</p>	<p>Собственник помещений: Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральный научно- клинический центр медицинской радиологии и онкологии» Федерального медико- биологического агентства (ФГБУ ФНКЦРиО ФМБА России)</p> <p>433507, Ульяновская обл, Димитровград, ул. Курчатова, дом № 5В Тел/факс: (84235) 4-14-00 ИНН 7329028362, КПП 732901001 ОГРН 1187325014117, ОКПО 32374771 ОКТМО 73705000001, ОКВЭД 86.10</p> <p>Банковские реквизиты: УФК по Ульяновской области (ФГБУ ФНКЦРиО ФМБА России) - 20686В15690 лицевой счет бюджетного учреждения - 21686В15690 отдельный лицевой счет бюджетного учреждения - 22686В15690 лицевой счет бюджетного учреждения для учета операций со средствами ОМС БИК 017308101 ЕКС 40102810645370000061 р/счет 03214643000000016800 в ОТДЕЛЕНИЕ УЛЬЯНОВСК БАНКА РОССИИ/УФК по Ульяновской области г. Ульяновск</p>
<p>Исполняющий обязанности директора</p>  <p>/А.В. Рункова/ МП</p>	<p>Исполнительный директор</p>  <p>/Н.Е. Тихомиров/ МП</p>

Приложение №1
к договору управления
многоквартирным домом № 12/2023
от «14» 03 2023 г.

**Перечень обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества собственников в многоквартирном доме
№ 35 по ул. Менделеева г. Дмитровграда Ульяновской области**

общая площадь жилых и нежилых помещений м.кв. : 1173,94
в т.ч. площадь нежилых помещений м.кв. 0
Год постройки: 2018
Кол-во подъездов: 2
Кол-во квартир: 24

№ п/п	Наименование услуг	периодичность выполнения работ, оказания услуг	Объем	Сумма затрат в год, руб.	Сумма затрат в месяц, руб.	Стоимость на 1 кв.метр общей площади, руб. в месяц
1	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов		1173,94	4367,04	363,92	0,31

	<p>Обследования технического состояния конструктивных элементов здания, на предмет выявления коррозий, трещин, оседания, протечек, нарушения гидроизоляции, проверка температурно-влажностного режима, отслоения защитных слоев, выявление протечек, поражение гнилью, проверка целостности конструктивных элементов их крепление и работоспособности. В случае выявления нарушений, составление плана мероприятий по дальнейшему обследованию и наблюдению при необходимости составление плана ремонтно-восстановительных работ.</p>	<p>общие осмотры - 2 раза в год, частичные - по мере необходимости, но не реже 1 раза в мес.*</p>		
	заделка подвальных окон,	по мере необходимости		
	заделка швов цементным раствором.	по мере необходимости		
	очистка кровли от снега и наледи	по мере необходимости		
	очистка ливневой канализации	по мере необходимости		
	немедленная локализация протечек кровли	по мере необходимости		
	ремонт цементной стяжки площадью заделки до 0,25 м2	по мере необходимости		
	ремонт металлических ограждений	по мере необходимости		
	мелкий ремонт дверных и оконных заполнений, остекление,	по мере необходимости		
	смена фурнитуры	по мере необходимости		
2	<p>Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</p>			
2.1	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:</p>			
	<p>контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; проверка вентиляционных каналов</p>	<p>общие осмотры - 3 раза в год, частичные - по мере необходимости, но не реже 1 раза в мес.*</p>	<p>1173,94</p>	<p>387,40</p>
	<p>прочистка вентиляционных каналов</p>	по мере необходимости	<p>1173,94</p>	<p>352,18</p>
2.2	<p>Обслуживание систем учета и контроля:</p>			
	<p>техническое обслуживание общедомовых приборов учета</p>	не реже 1 раза в мес	<p>1,00</p>	<p>1080,02</p>
	<p>метрологическая аттестация общедомовых приборов учета</p>	1 раз в 4 года		

2.3	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения холодного и водоотведения в многоквартирных домах, в том числе:		1173,94	17609,04	1467,42	1,25
	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах),	общие осмотры - 2 раза в год, частичные - по мере необходимости, но не реже 3 раз в мес.*				
	восстановление работоспособности (мелкий ремонт) инженерного оборудования, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	по мере необходимости				
	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации,	общие осмотры - 2 раза в год, частичные - по мере необходимости, но не реже 3 раз в мес.*				
	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	общие осмотры - 2 раза в год, частичные - по мере необходимости, но не реже 3 раз в мес.*				
2.4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:					
	техническое обслуживание силовых и осветительных установок, внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки.	общие осмотры - 2 раза в год, частичные - по мере необходимости, но не реже 1 раза в мес.* восстановление работоспособности - по мере необходимости	1173,94	25779,72	2148,31	1,83
	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в 3 года	1173,94	986,16	82,18	0,07

2.4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:							
	организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов (техническое обслуживание вводных и внутренних газопроводов, входящих в состав общего имущества многоквартирных жилых домов)	1 раз в год	1173,94	2253,96	187,83	0,16		
	Проверка на загазованность подвалов		425,00	3381,00	281,75	0,24		
2.5	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.		1173,94	14791,68	1232,64	1,05		
3	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме							
3.1	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория),							
3.1.1	уборка придомовой территории в зимний период:		1340,00	30992,04	2582,67	2,20		
	подметание и уборка придомовой территории; сдвигание снега	1 раз в сутки**						
	очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; сдвигание свежесыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;	1 раз в неделю**						
	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	1 раз в двое суток**						
	очистка придомовой территории от наледи и льда;	1 раз в двое суток**						
	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	5 раз в неделю**						
3.1.2	механизированная уборка придомовой территории в зимний период	по мере необходимости**	157,00	15777,72	1314,81	1,12		
3.1.3	уборка придомовой территории в летний период:		1340,00	43388,88	3615,74	3,08		
	подметание и уборка придомовой территории;	1 раз в сутки**						

	очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;	5 раз в неделю**				
	уборка газонов;	2 раза в сезон**				
	прочистка ливневой канализации;	по мере необходимости**				
	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	1 раз в неделю**				
3.1.4	<i>Содержание элементов благоустройства земельного участка</i>	по мере необходимости	1173,94	2253,96	187,83	0,16
3.1.5	<i>Механизированное выкашивание газонов;</i>	2 раза в сезон**	510,00	7184,52	598,71	0,51
3.1.6	<i>Обработка газонов от комаров</i>	2 раза в год	510,00	0,00	0,00	0,00
3.1.7	<i>Содержание систем сбора ТКО и КГМ</i>	6 раз в неделю	1173,94	0,00	0,00	0,00
3.1.8	механизированная уборка придомовой территории в летний период	по мере необходимости**	1173,94	7466,28	622,19	0,53
3.2	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме					
3.2.1	сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	3 раза в неделю**	128,60	31414,68	2617,89	2,23
3.2.2	проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		425,00	1690,44	140,87	0,12
3.2.3	проведение дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:					
	дезинсекция (от блох) 2	2 раза в год	425,00	1831,32	152,61	0,13
	дезинсекция (от комаров)	2 раза в год	425,00	0,00	0,00	0,00
	очистка подвала	2 раза в год	425,00	0,00	0,00	0,00
4	Организация работы по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений;					
4.1.1	начисление и прием денежных средств за жилое помещение, коммунальные услуги, неустоек (пени) за просрочку внесения платы		1173,94	15214,20	1267,85	1,08
4.1.2	оформление платежных документов		24,00	1690,44	140,87	0,12

4.1.3	услуги единой диспетчерской службы		1173,94	3099,24	258,27	0,22
4.1.4	содержание паспортной службы		1173,94	5494,08	457,84	0,39
5	Управление многоквартирным домом		1173,94	73253,88	6104,49	5,20
	прием, хранение технической документации на многоквартирный дом					
	сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;					
	подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, формирование, расчет и обоснование годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, подготовка предложений о проведении капитального ремонта и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации	по графику работы				
	своевременное заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, осуществление контроля за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам; заключение договоров на поставку ресурсов энергоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения в целях содержания МКД с ресурсоснабжающими организациями, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем; заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания					

	<p>взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом</p>					
	<p>ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации</p>					
	<p>предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным</p>					
	РАСХОДЫ:		1173,94	331755,48	27646,29	23,55
	Рентабельность		1173,94	26625,00	2218,75	1,89
	Полная стоимость выполненных работ		1173,94	358380,48	29865,04	25,44
	Текущий ремонт		1173,94	38176,56	3181,38	2,71
	Всего		1173,94	396557,04	33046,42	28,15

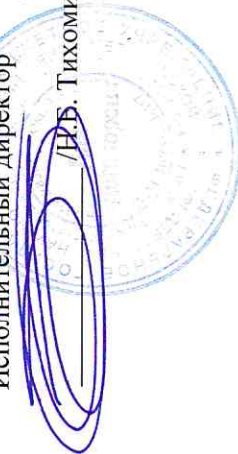
Управляющая организация:
 ООО УК «Многоквартирные дома»
 Исполняющий обязанности директора

/А.В. Рункова/



Собственник помещений:
 ФГБУ ФНКЦРиО ФМБА России
 Исполнительный директор

/Н.Б. Тихомиров/



СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

№п/п	Наименование объекта
1	
1.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:
	лестничные клетки
2.	Крыша
3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:
	фундамент
	несущие стены
	плиты перекрытий
	лестничные марши
4.	Ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, находящиеся за пределами жилых и нежилых помещений, в том числе:
	окна помещений общего пользования
	двери помещений общего пользования
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.	газоснабжения:
5.2.	Система электрических сетей:
6.	Земельный участок

Управляющая организация:
ООО УК «Многоквартирные дома»
Исполняющий обязанности директора



/А.В. Рункова/

Собственник помещений:
ФГБУ ФНКЦРиО ФМБА России
Исполнительный директор



/Н.Е. Тихомиров/

АКТ
о состоянии общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г. Димитровград, улица Менделеева, д. 35
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) _____
3. Серия, тип постройки _____
4. Год постройки 2018 г.
5. Степень износа по данным государственного технического учета _____
6. Степень фактического износа - _____
7. Год последнего капитального ремонта - _____
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу _____
9. Количество этажей - 3
10. Наличие подвала - _____
11. Наличие цокольного этажа - _____
12. Наличие мансарды - _____
13. Наличие мезонина - _____
14. Количество квартир 24
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества _____
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания - _____

17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)

18. Строительный объем 6109,90 куб. м
19. Площадь:
- а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 1239,90 кв. м
- б) жилых помещений (общая площадь квартир) 1163,10 кв. м
- в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) - _____ кв. м
- г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 128,70 кв. м
20. Количество лестниц 2 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) _____ кв. м
22. Уборочная площадь общих коридоров _____ кв. м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) - _____ кв. м
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) 73:23:011901:325

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	ленточный железобетонный	новое
2. Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	новое
3. Перегородки		новое
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)	железобетонные плиты	новое
5. Крыша	мягкая кровля	новое
6. Полы	бетонные	новое

7. Проемы окна двери (другое)	пластиковые деревянные внутренние	наружные, новое
8. Отделка внутренняя наружная (другое)		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование Электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация лифт вентиляция	- - - - имеется	 новое
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг Электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление	централизованное централизованное индивидуальное централизованное централизованное индивидуальное	новое
11. Крыльца	крыльцо с выходом на придомовую территорию	новое

Управляющая организация:
ООО УК «Многоквартирные дома»
Исполняющий обязанности директора



/А.В. Рункова/

Собственник помещений:
ФГБУ ФНКЦРиО ФМБА России
Исполнительный директор



/Н.Е. Тихомиров/

