

Договор № 51
по управлению и содержанию
общедомового имущества многоквартирного дома
по адресу: 433152, Ульяновская область, р.п. Игнатовка, ул. Транспортная дом

р.п. Майна Ульяновской области

«3» мач 2024 г

ООО «ПРОМЫШЛЕННАЯ ГРУППА МЕРИДИАН», в лице генерального директора Власова Дмитрия Львовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с одной стороны, и председатель МКД жилого (нежилого) помещения расположенного по адресу: **433152, Ульяновская область, р.п. Игнатовка, ул. Транспортная дом 21**

1. Мишонкова Т. С.
(фамилия, имя, отчество гражданина)
являющ~~аясь~~ (собственником(ами), общей площадью 45,8 кв.м. (доля в праве на помещение кв.м.), на основании свидетельства о гос. регистрации (документ, устанавливающий право собственности на жилое помещение)
права от 28.04.2002

2. Терехина Т. И.
(фамилия, имя, отчество гражданина)
являющ~~аясь~~ собственником(ами), общей площадью 59,3 кв.м. (доля в праве на помещение кв.м.), на основании свидетельства о гос. регистрации (документ, устанавливающий право собственности на жилое помещение)
права от 24.04.2000
(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

действующие на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом № 51 от «2» мач 2024г. осуществляющих непосредственное управление им, именуемый (именуемые) в дальнейшем «Собственник (и)», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений по адресу: **Ульяновская область, : 433152, Ульяновская область, р.п. Игнатовка, ул. Транспортная дом 21**, согласованных с Исполнителем и является сделкой с каждым собственником помещения в этом многоквартирном доме.

1.2. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25, Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 N 261-ФЗ, Постановлением от 6 мая 2011 г. N 354 «О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ СОБСТВЕННИКАМ И ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ И ЖИЛЫХ ДОМОВ» и иных положений законодательства РФ, применимых к предмету настоящего Договора.

1.3. Исполнитель обязан приступить к выполнению настоящего Договора в многоквартирном доме с даты заключения настоящего договора, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается Исполнителю в срок не позднее тридцати дней с момента заключения настоящего Договора, если таковая имеется, при ее отсутствии Исполнитель не несет ответственности за её восстановление.

1.4. Собственники помещений дают согласие Исполнителю осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных и их передачу третьим лицам, если этого требуют цели обработки.

1.5. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам для

осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по настоящему Договору, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.

1.6. В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) собственник предоставляет Исполнителю информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Исполнитель по заданию собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: : **433152, Ульяновская область, р.п. Игнатовка, ул. Транспортная дом 21** (далее – многоквартирный дом) в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по выполнению работ и оказанию услуг по управлению общедомового имущества многоквартирного дома, в рамках утвержденного тарифа и перечня работ согласно приложению.

2.1.1. Оказывать собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, действуя от своего имени и за счет собственников согласно перечня работ и стоимости, указанном в тарифе.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Исполнитель оказывает услуги и выполняет работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, приведенными в Приложении № 2 в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором.

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен Общим собранием собственников помещений по согласованию с Исполнителем, а также обязательных для исполнения предписаний государственных органов РФ.

Исполнитель выполняет указанные выше работы в пределах поступивших денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ по ремонту общего имущества Исполнитель определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления на входах в подъезды.

2.4. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с нормами земельного и градостроительного законодательства.

2.5. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием, расположенным в помещении Собственника, является:

- на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) в подвале;
- на системе канализации - плоскость раструба тройника;
- на системе отопления — вентиля на подводках к стоякам центрального отопления, при их отсутствии — плоскость гайки на приборе отопления со стороны подводки от стояка центрального отопления в подвале
- по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.),

по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

3. Права и обязанности Исполнителя

3.1. По заданию Собственников Исполнитель принимает на себя обязательства:

3.1.1. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту, общего имущества Собственников в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих от Собственников.

3.1.2. При необходимости заключать договоры на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществлять контроль качества выполненных работ.

3.1.3. Разъяснять собственникам и арендаторам правила пользования системами водопровода и канализации.

3.1.4. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных подрядными организациями по заключенным договорам.

3.1.5. Проводить технические осмотры многоквартирного дома с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, самостоятельно или путем заключения договоров с подрядными организациями.

- 3.1.6. Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, сбор, платежей «за содержание и ремонт» собственникам с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, в том числе через расчетно-кассовый центр ООО РИЦ.
- 3.1.7. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств подрядными организациями, принимать участие в составлении соответствующих актов.
- 3.1.8. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу собственников.
- 3.1.9. Подготавливать предложения собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту и расчет расходов на их проведение.
- 3.1.10. Осуществлять ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
- 3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков
- 3.1.12. Представлять отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. При этом отчет предоставляется в месте нахождения управляющей компании доверенному лицу, определенному Собственниками, либо размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. В отчете указываются: фактический перечень услуг и работ по управлению Многоквартирным домом с указанием затрат в денежном выражении, произведенных на выполнение каждой услуги за истекший календарный год.
- 3.1.13. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части, заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Исполнителя от использования общего имущества собственников, после уплаты всех сборов регулируемых действующим законодательством, должны быть направлены по согласованию с инициативной группой собственников помещений на оплату услуг и работ по содержанию общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.
- 3.1.14. Осуществлять по заявлению Собственника содействие в вводе в эксплуатацию индивидуальных (общеквартирных) приборов учета коммунальных ресурсов в соответствии с действующим законодательством.
- 3.1.15. Работы по текущему ремонту выполняются на основании решения общего собрания собственников помещений.
- 3.1.16. В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты Собственником за жилищную услугу по Содержанию и ремонту жилья, предпринимать к нему меры по погашению задолженности в соответствии с действующим законодательством.
- 3.1.17. При расторжении настоящего Договора передать на многоквартирный дом имеющуюся техническую документацию Собственнику, либо уполномоченному представителю.

3.2. Исполнитель вправе:

- 3.2.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.
- 3.2.2. Действовать в интересах и за счет собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему Договору в объеме, определяемом Исполнителем самостоятельно.
- 3.2.3. Предупреждать собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.
- 3.2.4. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив в известность о дате и времени такого осмотра.
- 3.2.5. Принимать участие в вскрытии помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии Собственников других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, с составлением соответствующего акта.
- 3.2.6. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.
- 3.2.7. Своевременно и полностью получать от собственников оплату на условиях настоящего Договора.
- 3.2.8. Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложением №2 настоящего Договора, оплачиваются собственниками дополнительно и оказываются Исполнителем на договорной основе.
- 3.2.9. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома в качестве приглашенных лиц.
- 3.2.10. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению.

- 3.2.11. Принимать меры по взысканию задолженности с собственников помещений по оплате по настоящему Договору самостоятельно либо путем привлечения по договору третьих лиц.
- 3.2.12. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме лиц, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Исполнитель обязан проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты по Договору.
- 3.2.13. При проведении проверок контролирующими органами привлекать к участию в проверке представителей собственников помещений..
- 3.2.14. Оказывать за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором на основании письменного заявления Собственника.
- 3.2.15. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника, также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.
- 3.2.16. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники имеют право:

- 4.1.1. На получение услуг по настоящему Договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего Договора.
- 4.1.2. Контроль исполнения договорных обязательств Исполнителя, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет председатель совета многоквартирного дома и/или уполномоченное собственниками лицо, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений, а в случае отказа или невозможности выполнять председателем совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом эти функции они делегируются одному из членов совета многоквартирного дома, а в случае его отсутствия одному из собственников помещений либо представителем УК. О результатах выполнения работ заявитель оповещается писменно либо путём телефонной связи.
- 4.1.3. В случае если председатель совета многоквартирного дома и/или уполномоченное собственниками лицо не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из членов совета многоквартирного дома, а в случае его отсутствия одним из собственников в многоквартирном доме.
- 4.1.4. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в рамках действующего законодательства РФ.
- 4.1.5. Реализовать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.
- 4.1.6. Взаимодействовать с Исполнителем по вопросам настоящего договора непосредственно или через доверенное лицо.

4.2. Собственники обязаны:

- 4.2.1. Нести расходы на содержание принадлежащих им помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим Договором платы за содержание и ремонт жилья.
- 4.2.2. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ и решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.
- 4.2.3. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.2.4. Представлять Исполнителю информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредоставления такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.
- 4.2.5. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования многоквартирного дома, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.
- 4.2.6. При обнаружении неисправностей немедленно сообщать о них Исполнителю.
- 4.2.7. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

4.2.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух. Не курить в местах общего пользования.

4.2.9. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей (1,5 кВт).

4.2.10. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору.

4.2.11. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 7-00 час, не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования при производстве ремонтных работ с 21.00 до 8.00 часов, не нарушать права других собственников и не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.12. Обеспечить доступ в помещение представителей Исполнителя для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещение, занимаемое Собственником; обеспечить доступ к инженерному оборудованию и коммуникациям, в том числе в случае необходимости разборки, вскрытия и иного разрушения стен, пола, потолка и других конструктивных элементов помещения, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии. Доступ для осмотра общего имущества и для выполнения необходимых ремонтных работ предоставляется в заранее согласованное с Исполнителем время, а работникам аварийных служб для работ по ликвидации аварии - в любое время.

4.2.13. Полностью возмещать причиненный другим собственникам или общему имуществу ущерб, причиненный вследствие невыполнения собственником или иными лицами, проживающими в помещении собственника, обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в п.4.2.12 настоящего Договора.

4.2.14. Возмещать Исполнителю убытки, возникшие по вине Собственника, а также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.15. Своевременно извещать Исполнителя о сбоях в работе инженерного оборудования, других неполадках, относящихся к содержанию дома, придомовой территории.

4.2.16. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями. Использовать или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

4.2.17. Производить согласование с Исполнителем при заключении договора с другими организациями (лицензированными) на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома.

4.2.18. По требованию Исполнителя и в согласованные с собственником помещений сроки представить копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у собственника, заключившего настоящий Договор, однократно. Все последующие копии свидетельства предоставляются по соглашению сторон.

4.2.19. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

4.2.20. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

4.2.21. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, при пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Исполнителю.

4.2.22. Соблюдать следующие требования:

- 1) не производить перенос инженерных сетей;
- 2) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- 3) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок учета потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственников и их оплаты, без согласования с Исполнителем;

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

5) не подключать несанкционированно оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

6) не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, выше параметров, указанных в техническом паспорте помещения;

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

4.2.23. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования и на придомовой территории.

4.2.24. Убрать личное транспортное средство с придомовой территории в случае размещения Исполнителем объявления о необходимости уборки придомовой территории. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства в местах, не предназначенных для этой цели на придомовой территории.

4.2.25. Не допускать стоянку личного транспортного средства на расстоянии, меньшем, чем 5 метров от стены дома..

4.2.26. Информировать Исполнителя о сдаче в аренду и (или) продаже нежилых помещений.

4.2.27. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2.28. Кроме соответствующих обязанностей, указанных в п.4.2 настоящего Договора, Собственники, Арендаторы нежилых помещений обязаны:

1) производить уборку от мусора, снега, наледи, крыльца, отмостки, урн (при их наличии) по периметру занимаемого помещения;

2) заключить договоры на вывоз твердых бытовых отходов, вывоз крупногабаритного мусора и на обслуживание контейнерной площадки, которой пользуется Собственник, арендатор нежилого помещения;

3) при заключении Собственником нежилого помещения договора аренды с арендатором предусмотреть в нем порядок несения расходов по оплате Исполнителю услуг, выполняемых в рамках данного Договора;

4) предусмотреть защиту козырька и иных элементов входной группы от схода наледи и снега, достаточную для их сохранности;

5) не допускать без согласования с Исполнителем реконструкцию нежилого помещения, в том числе изменение его целевого назначения.

5. Порядок определения цены Договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также порядок внесения такой платы

5.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст. ст. 249,289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37,39 Жилищного кодекса Российской Федерации

5.2. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за содержание и техническое обслуживание общего имущества в МКД жилого помещения, которые обязаны оплатить Собственники Исполнителю за весь период действия настоящего Договора.

5.2.1. Плата за услуги и работы по содержанию общего имущества устанавливается, в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении

5.3. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца следующего за истекшим месяцем.

5.4. Собранные денежные средства учитываются Исполнителем на лицевом счете дома и расходуются в соответствии с их целевым назначением

5.5. С момента заключения данного договора до истечения календарного года ежемесячный размер платы за содержание и техническое обслуживание устанавливается 14,08 руб. за 1 кв.м. (Приложение). Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения.

5.6. Изменение размера платы в части «Цена договора» настоящего Договора не требует внесения изменений в настоящий Договор.

5.7. Расчетный период для перечисления оплаты по Договору установлен как один календарный месяц.

5.8. Срок внесения платежей за содержание и ремонт жилого помещения ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, для собственников/нанимателей жилых помещений;

5.9. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.21. Услуги, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по ценам, установленным прейскурантом Исполнителя.

6. Организация общего собрания

- 6.1. Собственники обязаны ежегодно проводить общее собрание собственников помещений многоквартирного дома.
- 6.2. Общее собрание собственников многоквартирного дома проводится по инициативе Собственников.
- 6.3. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан в письменной форме сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения.
- 6.4. В случае проведения общего собрания собственников при изменении способа управления многоквартирным домом, инициирующий общее собрание предоставляет другим собственникам в письменной форме информацию об обосновании необходимости изменения способа управления многоквартирным домом, а также о существенных нарушениях ранее существовавших договорных отношений, преимуществах и возможных недостатках предлагаемого способа управления и планируемых затратах, связанных с изменением способа управления. Решения общего собрания по указанному вопросу принимаются общим собранием собственников.

7. Ответственность Сторон

- 7.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 7.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника устанавливается следующим образом: в состав общего имущества включаются инженерные сети на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения – до отсекающей арматуры (первого вентиля) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире), при отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках; на системе канализации – до места присоединения сантехнических приборов или канализационной разводки к канализационному стояку; на системе электроснабжения – до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии; по строительным конструкциям – до внутренней поверхности стен помещения (квартиры); на системе газоснабжения – до отсекающей арматуры (вентиля на отводе от стояка). Индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, радиатор отопления, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру) не входят в состав общего имущества.
- 7.3. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по Договору с Собственника/нанимателя/арендатора взыскивается задолженность в порядке, установленном законодательством РФ.
- 7.4. В случае просрочки внесения оплаты по Договору в соответствии с разделом 5 настоящего Договора ответственность перед Исполнителем за просрочку оплаты или неоплаты наступает у Собственника/нанимателя/арендатора индивидуально по каждому жилому или нежилому помещению. В случае несвоевременной и не в полном объеме оплаты по Договору Исполнитель оформляет документы и взыскивает в судебном порядке задолженность по оплате по Договору по каждому помещению отдельно. Собственник/наниматель/арендатор обязан уплатить Исполнителю пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.
- 7.5. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения, несет ответственность в установленном законом РФ порядке.
- 7.6. Исполнитель не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:
- 1) противоправных действий (бездействий) собственников/нанимателей/арендаторов и (или) членов их семьи, а также иных лиц;
 - 2) использования собственниками/нанимателями/арендаторами общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
 - 3) не обеспечения собственниками/нанимателями/арендаторами своих обязательств, установленных настоящим Договором.
 - 4) пожаров, возникших по вине Собственника, и последствий их тушения.
- 7.7. Исполнитель не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Исполнителя, которые возникли не по поручению Собственников.
- 7.8. Исполнитель не несет ответственности за повреждение наружных блоков, за самовольное установление собственниками кондиционеров, спутниковых тарелок, индивидуальных телевизионных антенн, козырьков, вывесок, рекламных и других конструкций, размещенных на общем имуществе многоквартирного дома в нарушение п.3 ч.2 ст.44 ЖК РФ.

8. Форс-мажор

- 8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору при возникновении непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, аномальные снегопады, пожары или другие стихийные бедствия, техногенные и природные катастрофы,

террористические акты, военные действия, акты государственных органов любого уровня, и иные независящие от сторон обстоятельства.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Собственник не вправе требовать от Исполнителя возмещения вреда, причиненного его имуществу, в том числе общему имуществу многоквартирного дома, если этот вред был причинен вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

9. Изменение и расторжение Договора

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора, принятого общим собранием собственников, за исключением п.5.1, 5.5 настоящего Договора.

От имени Собственников право подписи предоставляется уполномоченному лицу или председателю совета многоквартирного дома на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9.2. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

9.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Исполнителя.

9.3.1. В случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Исполнитель не отвечает.

9.3.2. При существенном нарушении Договора со стороны Собственников и пользователей помещений.

9.3.3. При наступлении обстоятельств, не позволяющих Исполнителю осуществлять деятельность, составляющую предмет настоящего Договора.

9.4. При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Собственников по причине изменения ими способа управления многоквартирным домом Исполнитель должен быть предупрежден об этом не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

Расторжение договора по причине изменения Собственниками способа управления многоквартирным домом возможно только при условии, что задолженность Собственников по оплате работ и услуг по настоящему договору составляет не более 5% от суммы, подлежащей уплате Исполнителю всеми Собственниками помещений за последний полный календарный месяц.

9.5. Собственники на основании решения общего собрания, вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке, если Исполнитель не выполняет условий такого договора, при этом такой отказ допускается только при доказанности существенного нарушения Договора со стороны Исполнителя. При этом Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не позже чем за один месяц до предполагаемой даты отказа от исполнения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

9.6. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.6.1. В судебном порядке на основании решения суда вступившего в законную силу после возмещения сторонами имеющихся между ними задолженностей.

9.6.2. При ликвидации Исполнителя как юридического лица.

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

9.7. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Исполнитель вправе потребовать от Собственников возмещения расходов, понесенных Исполнителем в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Расторжение Договора Собственниками возможно после возмещения Исполнителю расходов, понесенных ею в связи с выполнением за счет собственных средств работ по ремонту (реконструкции) многоквартирного дома. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов.

9.8. Прекращение настоящего Договора не является основанием для прекращения неоплаченных Собственником обязательств перед Исполнителем, а также по возмещению произведенных Исполнителем расходов, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору.

Под расходами в этом случае понимаются:

- стоимость не оплаченных Собственниками оказанных Исполнителем услуг, понесенных затрат и выполненных работ;

9.9. Условия настоящего Договора в отношении изменения состава общего имущества и его технических характеристик в случаях, когда такие изменения производятся в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, могут быть изменены по предложению Исполнителя без проведения общего собрания собственников.

9.10 Настоящий договор действует в течении 12 месяцев с момента подписания, в случае если от собственников МКД не поступило по истечению срока обращения о прекращении договорных обязательств, то данный договор пролонгируется.

10. Прочие условия

10.1. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены собственником в течение срока установленного действующим законодательством, от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. При этом к претензии (жалобе) прилагаются обосновывающие ее документы.

10.2. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое сторонами друг другу по настоящему Договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным, заказным письмом, телефонограммой, телефаксом по адресу, указанному в настоящем Договоре или иным способом, указанным в настоящем Договоре.

10.3. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

11. Срок, порядок подписания Договора и приложение к настоящему договору

11.1. Срок действия данного с даты, указанной в решении собственников о заключении настоящего договора управления на 1 (один) год с «__» _____ 20__ года, в случае если от собственников МКД не поступило по истечению срока обращения о прекращении договорных обязательств, то данный договор пролонгируется.

11.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

11.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами, за исключением изменений, указанных в п.5.1., 5.5.

11.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

11.5. Условия настоящего Договора распространяются на Собственников, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права. При этом Собственник помещения обязан принять его в утвержденной на общем собрании редакции.

11.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному для каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.7. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

12. Подписи, адреса и реквизиты сторон:

ООО «ПРОМЫШЛЕННАЯ ГРУППА МЕРИДИАН»	Собственник (и):
ООО «ПРОМЫШЛЕННАЯ ГРУППА МЕРИДИАН» 433130, Ульяновская область, р.п. Майна, ул. Первомайская, д.26, пом.11 ОГРН 1197325006746 ИНН 7309008008 КПП 730901001 БИК 047308602 р/с 40702810769000009863 Ульяновское отделение № 8588 ПАО Сбербанк к/с 30101810000000000602 телефон: 8-84-244-2-22-22 Генеральный директор <u>Д.Л.Власов</u> М.П.	 (подпись)  (Ф.И.О.)  (подпись)  (Ф.И.О.)

**Состав
общего имущества многоквартирного дома**

1. В состав общего имущества включаются:

Вид объектов общего имущества

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе:

- межквартирные лестничные площадки,
- лестницы,
- коридоры,

- технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование.

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры):

- внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, водоотведения, горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, расположенных в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

- 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, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая детские, спортивные и хозяйственные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

**Перечень
работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома**

Фундаменты:

Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.

Восстановление входов в подвалы

Стены и фасады.

Заделка выбоин и трещин на поверхности фасада.

Восстановление участков штукатурки и облицовки.

Частичная герметизация стыков.

Крыши:

ремонт отдельных участков кровли.

Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, ограждений, устройств заземляющих зданий с восстановлением водонепроницаемости места крепления.

Ремонт и замена участков рулонных покрытий.

Прочистка приемных воронок водостоков.

Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.

Оконные и дверные заполнения,

Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений, остекление оконных переплетов.

Ремонт и замена пружин, упоров.

Лестницы, переходные балконы, крыльцо (зонты-козырьки) над входами в подъезды, над балконами верхних этажей, входящие в конструктивный элемент здания.

Заделка выбоин и трещин ступеней и площадок.

Частичная замена и укрепление металлических перил.

Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей, входящие в конструктивный элемент здания.

Внутренние системы отопления, водопровода и канализации, системы дымовентиляционных каналов:

Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий.

Восстановление разрушенной тепловой изоляции трубопроводов, испытание системы, ликвидация засоров.

На общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры.

Проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.

Восстановление работоспособности внутридомовой систем отопления, водопровода, канализации, дымовентиляционных каналов.

Система электроснабжения:

Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до оконечных устройств

Ремонт и замена коммутационной аппаратуры: арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.

ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

Внешнее благоустройство:

Ремонт отмостков и проходов к подъездам.

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных и детских площадок.

Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

Текущий ремонт инженерных систем, конструктивных элементов и отделочные работы выполняются при наличии следующих условий:

- необходимость восстановления работоспособности и безопасной работы инженерных систем и конструктивных элементов (стен, козырьков, кровли и т.д.)

- объем работ по текущему ремонту производится исключительно в пределах начисленных денежных средств по строке текущий ремонт за год.

Примечание:

Вышеуказанные виды работ выполняются по решению общего собрания собственников в многоквартирном доме, проведенного в порядке установленном законодательством РФ, за счет средств собственников данного многоквартирного дома

УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор
 ООО «Промышленная группа МЕРИДИАН»

Д.Л. Власов

СОСТАВ ТАРИФА «СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД»

ООО «ПРОМЫШЛЕННАЯ ГРУППА МЕРИДИАН»

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Тариф за 1 кв.м., руб.
	Содержание элементов здания (работы по надлежащему содержанию подвалов, крыш, чердаков, окон, дверей), относящихся к общему имуществу многоквартирного дома	
1	МКД в непосредственном управлении	0,65
2	Уборка придомовой территории: в зимнее время очистка от снега не менее 3 раз, летнее время покос травы не менее 3 раз.	0,50
3	Техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем	
4	Отопление, ХВС, водоотведение	1,68
5	Обслуживание системы электроснабжения (работы по надлежащему содержанию электросетей на лестничных площадках, подвалах)	0,92
6	Весенний/осенний осмотр жилищного фонда и составление сопроводительной документации	0,31
7	Обслуживание дымовых и вентиляционных каналов	1,07
8	Аварийно-диспетчерское обслуживание	0,72
9	Начисление и сбор платежей (по договору с ООО "РИЦ-Регион")	5% от общей суммы тарифа 0,60
10	Организация обслуживания, документальное сопровождение и контроль качества оказываемых услуг	7,63
	ИТОГО	14,08