

# Договор управления многоквартирным домом №145

г. Ульяновск

26 апреля 2024г.

Общество с ограниченной ответственностью «Гестия» в лице директора Кормилицына Евгения Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Ульяновска в лице начальника управления Андреева Александра Сергеевич, действующего на основании Положения об Управлении, именуемый в дальнейшем Управление, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Предмет договора

1.1. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязанности по оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: **город Ульяновск п. Пригородный ул. Железнодорожная дом 3** (далее многоквартирный дом), от имени и за счет собственников пользующимся на законных основаниях помещениями в этом доме, лицам, а также осуществлению иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности в соответствии с условиями настоящего договора.

1.2. Состав общего имущества многоквартирного жилого дома определяется Приложением №2 к договору.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

## 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 её 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, использование 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 договорённости. 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 учёт, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, вести учёт и устранение указанных недостатков с учётом фактического объёма финансирования в сроки, установленные законодательством.

2.1.12. Организовать выдачу технических условий на установку индивидуальных (квартирных) приборов учёта коммунальных услуг. Принимать индивидуальные (квартирные) приборы учёта 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 счёт 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 членов Совета дома.

## **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 объёме 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 Председателя Совета многоквартирного дома, либо одного из членов Совета 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 выплаты 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 учёта и сохранности пломб.

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

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 в праве 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 платёжные документы для оплаты за потреблённые жилищно-коммунальные услуги, с последующим взысканием в судебном порядке убытков, связанных с проживанием в жилом помещении лиц, не зарегистрированных в нём.

2.2.12. Управляющая организация вправе заключать договоры с платёжным 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, отнесённые к полномочиям Управляющей организации.

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

2.2.15. Проводить энерго-аудит жилых домов и заключать энерго-сервисные 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 в праве:**

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 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 использования бытовых машин, приборов, оборудования (в том числе потребляющие более 2 Кват) 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 учёта; 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 учёта, демонтировать приборы учёта 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, проведение замеров температуры, проведения проверок на предмет соответствия техническим нормам и правилам состояния инженерного оборудования и обогревательных элементов, снятия показаний индивидуальных приборов учёта. В случае если доступ к инженерным сетям общего имущества жилого дома, расположенных в технологических нишах закрыт (заделан) собственником жилого помещения, то собственник обязан в течении 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 счёт 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 счёт 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 объёме, не позднее 25 числа месяца, следующего за расчётным 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 расчётов платежей за услуги по настоящему договору.

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

3.1.18. Своевременно осуществлять поверку приборов учёта. К расчёту оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учёта. Если прибор учёта не поверен, объём потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утверждённым 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 выполнения 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, утверждённых 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 учёта, используемых коммунальных ресурсов, а также ввод установленных коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учёта 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 либо Председателю Совета многоквартирного дома 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 не предоставления такой информации возместить причинённый ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу по их вине.

3.1.25. Самостоятельно заключить договоры с ресурсо-снабжающими организациями на предоставление коммунальных ресурсов.

### **3.2. Собственник в праве:**

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 отчёт 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 приёме работ при выполнении текущего ремонта, получать информацию о времени и сроках приёма выполненных работ по текущему ремонту многоквартирного дома.

3.2.9. Требовать от Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством проведения перерасчёта 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 учёта требовать от Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством проведения перерасчёта платежей за коммунальные услуги за период временного отсутствия потребителей.

### **4. Размер платы и порядок расчётов**

4.1. 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;

-взнос за капитальный ремонт.

4.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества должна обеспечивать покрытие расходов управляющей организации при производстве работ и оказании услуг, установленных в Приложении №1 к настоящему Договору.

4.3. Размер оплаты услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании собственников дома с учётом предложений Управляющей организации и заключения Совета дома по итогам

рассмотрения предложений управляющей организации, в размере, обеспечивающем содержание и текущий ремонт имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая расходы по договорам, заключенными между Управляющей организацией и лицам, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы. Если Собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления г. Ульяновска в соответствующем законодательству порядке.

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

4.5. В случае изменения стоимости услуг по договору Управляющая организация производит перерасчёт стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.6. Расчётный период для оплаты услуг устанавливается в один календарный месяц, срок внесения платежей - не позднее 25 числа месяца, следующего за расчётным месяцем.

4.7. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчёта платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определённых услуг, устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения собственника за 30 дней.

Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится на основании платёжных документов, представляемых управляющей организации собственникам помещений в многоквартирном доме не позднее 1-го числа месяца, следующего за истёкшим периодом, за который производится оплата.

4.8. При внесении платы за жильё и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных в пункте 4.6 настоящего Договора начисляются пени. Размер пеней составляет одну трёхсотую 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.

4.9. В случае неисправности индивидуального прибора учёта (если в жилом помещении объём потребления коммунальных ресурсов определяется несколькими приборами учёта, то при неисправности хотя бы одного прибора учёта) или по истечению срока его проверки, установленного изготовителем, либо в случае нарушения на нём пломб, расчёты производятся в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.10. 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 (присоединённая сеть), управляющая организация вправе произвести перерасчёт размера платы за потребленные без надлежащего учёта коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия, и выполнять дальнейшие расходы с потребителем в соответствии с действующим законодательством до дня устранения нарушений включительно.



4.11. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг собственники на общем собрании определяют необходимый объём 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 счётом на оплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчётный счёт, на который должны быть перечислены денежные средства. Платёж должен быть внесён собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счёта.

4.12. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны платить ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, которые образуют фонд капитального ремонта. Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме определяются и утверждаются: перечень работ по капитальному ремонту; смета расходов на капитальный ремонт; сроки проведения капитального ремонта; источники финансирования капитального ремонта. Размер платы на капитальный ремонт определяется как произведение действующего размера платы на капитальный ремонт в соответствии с федеральным стандартом на площадь жилого помещения находящегося в собственности. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.13. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесения платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учётом перерасчёта платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, установленном действующим законодательством. Перерасчёт платы по услугам «содержание и ремонт жилья», «теплоснабжения» не производится.

4.14. Расходы, связанные с начислением, выставлением денежных средств за жилищно-коммунальные услуги несут собственники (наниматели) в соответствии с фактическими затратами и дополнительно включаются в расчёт размера платы за ЖКУ. Данные платежи являются обязательными для собственников (нанимателей) и вносятся одновременно с платой за ЖКУ. Под фактическими затратами понимается комиссионное вознаграждение платёжных агентов, предоставляющих услуги и по начислению денежных средств за жилищно-коммунальные услуги, заключивших договор с Управляющей организацией. При включении комиссионного вознаграждения в состав размера платы, Управляющая организация обязана указать стоимость комиссионного вознаграждения. Оплата Собственниками (нанимателями) комиссии платёжным агентам за сбор и перечисление денежных средств Управляющей организации и поставщикам коммунальных ресурсов производится самостоятельно.

4.15. Отсутствие подписи собственника в договоре не является основанием для невнесения платы за оказанные услуги.

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

## **5. Ответственность сторон**

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

5.2. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственника. Собственник не отвечает по обязательствам Управляющей компании.

5.3. Собственник несёт ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.4. Собственники несут полную ответственность за сохранность внутридомовых инженерных сетей в пределах границ эксплуатационной ответственности.

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

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

5.7. В случае несвоевременного внесения платы за жильё и коммунальные услуги Собственник уплачивает пени в размере одной трёхсотой действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка РФ от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока выплаты по день фактической выплаты включительно.

5.8. Собственник несёт ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам (другим Собственникам помещений и Пользователям помещений, имуществу которых причинён 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.

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

5.10. 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.

## **6. Особые условия**

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

6.2. 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.

6.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены собственником в сроки, установленные законодательством от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

6.4. По результатам приёма выполненных работ оформляется акт выполненных работ. Акт выполненных работ подписывают представитель Управляющей организации и (или) представитель подрядной организации и собственники через своего представителя Председателя Совета дома. В случае, если собственники не выбрали на общем собрании Председателя Совета дома, либо лично не изъявили желание на участие в приёмке работ, то все полномочия по приёмке выполненных работ возлагаются на Управляющую организацию и считаются утверждёнными и принятыми со дня подписания представителем Управляющей организации и представителем подрядной организации акта выполненных работ.

6.5. 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.

## **7. Порядок заключения, изменения, расторжения и срок действия договора**

7.1. Настоящий договор вступает в силу с **26 апреля 2024г.**

Договор заключён сроком на 1 (один) год. Настоящий договор распространяет своё действие на весь период управления многоквартирным домом.

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

7.3. Срок действия настоящего договора может быть продлён на 3 месяца, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьёй 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 течении 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.

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

#### **8. Прочие условия**

8.1. 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 договорённости сторон не имеют юридической силы.

8.2. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Приложение №1 – Перечень работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- Приложение №2- Состав общего имущества многоквартирного дома.

#### **Управляющая организация:**

ООО "ГЕСТИЯ"  
ИНН: 7300002298  
КПП: 730001001  
ОГРН/ОГРНИП: 1227300005998  
Расчётный счёт: 40702810069000013669  
Банк: УЛЬЯНОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ  
N8588 ПАО СБЕРБАНК  
БИК банка: 047308602  
Корр. счёт банка: 30101810000000000602  
Директор ООО «Гестия»



Е.А. Кормилицын

#### **Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Ульяновска**

Г. Ульяновск, ул. Карла Маркса, д.15  
**ИНН 7325037133 КПП 732501001**  
**ОКПО 25433409**  
**ОКАТО 73401384000**  
**ОКТМО 73701000001**  
**ОКФС 14**

Распоряжение начальника управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Ульяновска Андреева А.С. №108 от 25.04.2024г



**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

№	Наименование объекта
1.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и(или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:
	Лестничные клетки
	Технический подвал (где располагаются инженерные сети и оборудование)
	Технический этаж
2	Крыша
	Парапеты
	Ливневые канализации
3	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:
	Фундамент
	Несущие стены
	Плиты перекрытия
	Балконные и иные плиты
	Лестничные марши
4	Ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и(или) нежилого помещения 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.	Система трубопроводов:
	Холодного водоснабжения:
	-розлив
	-стояки
	-регулирующая и запорная арматура
	Теплоснабжения:
	-розлив
	-стояки
	-регулирующая и запорная арматура
	-газоснабжение
5.2.	Система электрических сетей
	-вводно-распределительные устройства
	-этажные щитки и шкафы
	-осветительные установки помещений общего пользования
	-электрическая проводка (кабель) в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации
6	Земельный участок от внешней стены многоквартирного дома до первого тротуара от него (до оформления кадастрового плана)
7	Система вентиляции

**Управляющая организация:**

Директор ООО «Гестия»



Е.А. Кормилицын

**Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Ульяновска**

Распоряжение исполняющего обязанности  
начальника управления жилищно-коммунального  
хозяйства администрации города Ульяновска  
Андреева А.С. №108 от 25.04.2024 г.