

- услугу «Техническое обслуживание системы видеонаблюдения» (видеонаблюдение) (при наличии) ежемесячный размер платы с 2023г. составляет _____ руб. с жилого/нежилого помещения.

Указанные размеры платы установлены собственниками помещений в отношении выполнения работ (оказания услуг) перечисленных в таблице № 3, отраженной в п. 6.1 настоящего договора и подлежат начислению с момента ввода в эксплуатацию указанного оборудования.

3.4. В случае продления настоящего Договора на новый срок, указанный в п.9.1 Договора и при отсутствии решения общего собрания собственников жилых/не жилых помещений об утверждении размера платы за жилое помещение, Управляющая организация вправе ежегодно устанавливать размер платы за жилое помещение с учетом официально установленного процента инфляции.

право ежегодно повышать размер платы за содержание и ремонт жилья на индекс потребительских цен в РФ на ЖКУ без проведения общего собрания собственников (далее также – ОСС)»

3.5. Собственники помещений, принимая на общем собрании решение о дополнительных услугах (работах) либо решение о дополнении перечня услуг (работ), оговоренного в таблице № 3 пункта 6.1 настоящего договора, одновременно принимают решение о включении в размер платы, оговоренный в таблице № 1 п. 3.3 настоящего договора, стоимости дополнительных услуг и работ и порядок их начисления либо с жилого/нежилого помещения, либо с 1 квадратного метра жилого/нежилого помещения.

Дополнительные услуги отражаются в платежном документе в разделе «Прочие услуги» либо отдельной строкой в разделе «Плата за содержание жилого помещения».

В случае утверждения размера платы за определенную услугу собственниками конкретного подъезда, Управляющая организации осуществляет начисление и прием платежа за определенную услугу только с собственников (пользователей) конкретного подъезда и отражает данную услугу в платежном документе в разделе «Прочие услуги» либо отдельной строкой в разделе «Плата за содержание жилого помещения».. В данном случае собственники помещений предоставляют протокол общего собрания, проведенного в конкретном подъезде.

3.6. При наличии установленного оборудования, Собственники (пользователи) поручают Управляющей организации заключить с подрядной организацией договор по обслуживанию (содержанию) соответствующего оборудования.

При наличии решения собственников помещений об установлении размера платы по услуге «Охрана общедомового имущества МКД» Собственники (пользователи) поручают Управляющей организации заключить с соответствующей подрядной организацией договор на оказание услуги по охране общего имущества многоквартирного дома и производят ежемесячный платеж исходя из стоимости услуги соответствующей подрядной организации.

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

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

3.9. Собственники (пользователи) самостоятельно выбирают платежного агента (оператора по приему платежей) для оплаты ЖКУ и дополнительных услуг, уплачивают комиссию за прием платежей за жилищные, коммунальные и дополнительные услуги платежному агенту (оператору по приему платежей).

Под комиссией понимается комиссионное (агентское) вознаграждение платежного агента (оператора по приему платежей) за прием (получение) наличных (безналичных) платежей за жилищные, коммунальные и дополнительные услуги.

Размер комиссионного (агентского) вознаграждения устанавливается платежным агентом (оператором по приему платежей) за прием платежа и взимается с Собственника (пользователя) от суммы платежа за жилищные, коммунальные или дополнительные услуги в момент приема платежа. Сумма комиссионного (агентского) вознаграждения отражается платежным агентом (оператором по приему платежей) в квитанции (чеке, чек - ордере и т.д.) отдельной строкой.

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

Если в помещении отсутствуют зарегистрированные либо проживающие лица, расчет объема коммунальной услуги осуществляется исходя из количества собственников.

3.11. Показания вновь установленных индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета принимаются к расчету за коммунальные услуги за месяц, в котором установлен и введен в эксплуатацию ИПУ расчет осуществляется по нормативам потребления, умноженных на повышающий коэффициент и тариф, установленный на соответствующую коммунальную услугу. В последующем расчет осуществляется в соответствии с показаниями ИПУ по состоянию на первое число месяца, следующего за месяцами, в котором был установлен и введен в эксплуатацию ИПУ, умноженных на тариф, установленный на соответствующую коммунальную услугу.

Если показания индивидуальных приборов учета представлены собственниками помещений и нанимателями за несколько расчетных периодов, в течение которых произошло изменение тарифов на коммунальные ресурсы, начисление платы (доначисление) для таких лиц производится по тарифам, действующим на последний день расчетного периода, за который были предоставлены показания приборов учета.

3.12. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение, дополнительные и коммунальные услуги, Собственники (пользователи) уплачивают пени Управляющей организации в порядке ст. 155 ЖК РФ.

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

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

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

3.16. Управляющая организация вправе разместить на информационных досках в подъездах многоквартирных домов, помещениях подрядных организаций и на информационных стендах пунктов приема платежей, на сайте: [www: atmosfera73.ru](http://www.atmosfera73.ru).

информацию об изменении размера платы (тарифов) за коммунальные, жилищные и иные услуги, размера платежа для создания резервов на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ) в рамках настоящего договора, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг (ресурсов), а также о месте и времени, где Собственники (пользователи) могут ознакомиться с данной информацией, не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи;

3.17. В целях обеспечения финансирования выполнения отдельных видов работ в рамках настоящего договора могут быть созданы следующие резервы на ремонт:

3.17.1. резервы на текущий ремонт (например, текущий ремонт подъездов, установка пластиковых окон, текущий ремонт межпанельных швов, при наличии соответствующего оборудования: диагностика внутридомового газового оборудования, на работы по восстановлению систем автоматической пожарной сигнализации, системы оповещения при пожаре, автоматизации дымоудаления и т.д.);

3.17.2. резерв на непредвиденные неотложные работы.

3.18. В случае утверждения на общем собрании собственников размера платы по созданию одного из резервов на ремонт, предусмотренных п. 3.17 настоящего договора, пропорционально доле

собственника помещения на 1 квадратный метр общей площади жилого и нежилого помещения за 1 календарный месяц и периода (количества месяцев) оплаты, то размер платы за содержание и ремонт жилья соразмерно увеличивается на утвержденный общим собранием размер платы по созданию резерва одного из резервов на ремонт.

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

Под непредвиденными неотложными работами понимаются работы, невыполнение которых может повлечь угрозу жизни, здоровью и благополучию жителей МКД, устранение актов вандализма, кражи в отношении общего имущества МКД, устранение последствий стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций. Для выполнения данных работ не требуется принятия решения Собственниками на общем собрании.

3.20. Размер резерва на текущий ремонт определяется из расчета стоимости конкретного вида ремонтных работ, на финансирование которых создается резерв, и период на который создается данный резерв утверждаются на общем собрании собственников.

Средства такого резерва расходуются Управляющей организацией строго по целевому назначению - на оплату выполнения ремонтных работ, для финансирования которых создавался резерв на ремонт.

3.21. Если в течение первого и каждого следующего года действия настоящего договора отсутствовала необходимость выполнения непредвиденных неотложных работ или работ по текущему ремонту, или сумма резерва на непредвиденные неотложные работы либо на текущий ремонт использована не полностью, сумма оставшегося резерва учитывается в сумме создаваемого резерва на каждый следующий год действия настоящего договора.

Неизрасходованные средства резерва на ремонт отражаются обособленно Управляющей организацией ежегодно в представленном ею отчете собственникам помещений об исполнении условий настоящего договора за каждый год его действия.

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

3.23. Доходы, полученные от сдачи общедомового имущества в аренду (пользование) третьим лицам, не подлежат распределению между собственниками помещений и направляются на текущий ремонт общедомового имущества (создания резерва на ремонт, оговоренного в п/п 3.17.1 или 3.17.2 пункта 3 настоящего договора). Доходы, полученные от сдачи общедомового имущества в аренду (пользование) третьим лицам, подлежат зачислению на расчетный счет Управляющей организации и не являются доходом и не принадлежат на праве собственности Управляющей организации.

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

Инвентаризация расчетов и определение порядка их погашения производиться сторонами:

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

В Акте приема-передачи отражаются обязанность сторон по денежным обязательствам, порядок и сроки их погашения.

Акт приема-передачи подписывается членами Совета МКД с одной стороны и руководителем Управляющей организации с другой стороны.

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

Управляющая организация выставляет данные суммы к оплате в платежном документе отдельной строкой в разделе дополнительные услуги.

В случае необоснованного уклонения членов Совета МКД от составления и подписания Акта приема-передачи, Акт приема-передачи передается на утверждение собственникам помещений на общем собрании.

Акт приема-передачи считается утвержденным Собственниками помещений без замечаний, если в течение 30 дней, после его представления Собственникам помещений на утверждение на общем собрании, в Управляющую организацию не поступили возражения, сформулированные на общем собрании собственников помещений.

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

3.25. Собственники помещений на общем собрании вправе принять решение об установлении целевого платежа - вознаграждение председателю Совета МКД и/ или членам Совета МКД и порядка его оплаты через Управляющую организацию.

Вознаграждение председателю Совета МКД и/ или членам Совета МКД не является операцией Управляющей организации по реализации работ (услуг) в рамках настоящего договора и носят целевое назначение.

Вознаграждение председателю Совета МКД и/ или членам Совета МКД начисляется собственникам (пользователям, пользователям) исходя из установленного на общем собрании размера платы, включается в платежный документ отдельной строкой в разделе дополнительные услуги. Сумма вознаграждения подлежит выплате председателю Совета МКД и/ или членам Совета МКД в рамках собранных (полученных) денежных средств за вычетом вознаграждения специализированной организации в размере 3,3 % и НДФЛ из средств собственников, получаемых Управляющей организацией по отдельной строке платежного документа, не позднее 30 числа месяца, следующего за расчетным.

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

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

4.2. Управляющая организация до 01 числа. включает в размер платы за содержание жилого помещения коммунальные ресурсы (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия), необходимых для содержания общего имущества, исходя из расчета на 1 кв.м общей жилой/нежилой площади,:

- ежемесячно исходя из нормативов потребления соответствующей коммунальной услуги на ОДН и тарифа, установленного для населения;

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

4.3. Начиная с 01.02.2021 года и в каждом году действия настоящего договора, Управляющая организация исходя из расчета на 1 кв. метр жилого/нежилого помещения включает в плату за содержание жилого помещения:

- ежемесячно расходы на приобретение коммунальных ресурсов: холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, исходя из установленных нормативов потребления и тарифов, установленных на конкретный коммунальный ресурс для населения;

- расходы на сверхнормативный объем коммунальных ресурсов: холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в случае выполнения работ и услуг с превышением перечня,

установленного в таблице № 3 п. 6.1. договора, и тарифов, установленных на конкретный коммунальный ресурс для населения

5. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

5.1. Состав общего имущества определяется собственниками на общем собрании и отражено в Таблице №2. В состав общего имущества многоквартирного дома на день заключения сторонами настоящего договора входит:

Таблица №2

№п/п	Наименование объекта	Состояние
1	2	3
1.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:	
	межквартирные лестничные площадки	
	лестничные марши	
	технический подвал (где располагаются инженерные сети и оборудование)	
	технический этаж (где располагаются инженерные сети и оборудование)	
	колясочные	
2.	Кровля	
3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:	
	перекрытие крыши	
	фундамент	
	несущие стены	
	цоколь	
	плиты перекрытий	
	балконные и иные плиты	
	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	
	отмостки	
	двери помещений общего пользования	
	перила	
	парапеты	
	межпанельные швы	
5.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:	
5.1	Система трубопроводов:	
	водоснабжения:	
	- стояки	
	- регулирующая и запорная арматура	
	- розлив	
	водоотведения:	
	- магистральный трубопровод системы водоотведения в техническом подвале	
	- стояки	
	- тройник на стояке	
	- трубопровод фановой канализации на техническом этаже	

	теплоснабжения:	
	- стояки	
	- разлив	
	- регулирующая и запорная арматура	
	газоснабжения:	
	- от вводной задвижки многоквартирного дома до первой запорной арматуры квартиры	
5.2	Система электрических сетей:	
	- вводно-распределительные устройства	
	- этажные щитки и шкафы	
	- осветительные установки помещений общего пользования	
	- электрическая проводка (кабель) в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации	
5.3.	Общедомовые приборы учёта:	
	горячего водоснабжения	
	холодного водоснабжения	
	теплоснабжения	
	электрической энергии	
	газа	
5.4.	Земельный участок от внешней стены многоквартирного дома до внешних границ, установленных кадастровым планом.	
6.	Лифтовое оборудование (лифт)	
8.	Антенна коллективного пользования	
9.	Система противопожарной защиты:	
	- фасадный сухотруб	
	- пожарные рукава	
	- система пожарной сигнализации и оповещения о пожаре	
	- домовые пожарные извещатели	
	- спринклера	
10	Вентиляционная система (ДВК)	
11	АЗУ (домофон) при наличии (- автоматические запирающие устройства входных дверей подъездов многоквартирного дома (при наличии) (в т.ч. панель вызова, блок питания, электромагнитный замок, доводчик, блок коммутации, кабельная сеть)	

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

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

Надлежащим образом оформленный протокол общего собрания собственников МКД и копии решений собственников (бюллетеней) для голосования (копию реестра для голосования) в десятидневный срок предоставляется в Управляющую организацию.

5.3. На момент заключения настоящего договора в подъездах (внутренних поверхностях в кабинах лифтов) размещены (установлены) информационно-рекламные стенды (антивандальные стенды). Стороны согласовали размещение на информационно-рекламных стендах (антивандальных стендов), на внутренних поверхностях в кабинах лифтов многоквартирного дома, графических

рекламно-информационных материалов и социальной информации, с отнесением собранных денежных средств на содержание и ремонт общедомового имущества МКД.

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

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

Таблица №3

№ п/п	Наименование работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности	Периодичность выполнения работ
1.	Управление многоквартирным домом	постоянно
2.	Уборка территории многоквартирного дома:	
	подметание придомовой территории	6 раз в неделю
	уборка газонов	6 раз в неделю
	выкашивание газонов	не реже 2-х раз за сезон
	очистка урн от мусора	6 раз в неделю
	механизированная уборка машинами	по необходимости
	вывоз крупногабаритного мусора	по мере накопления
	Очистка от наледи, снега и льда придомовой территории	по необходимости
3.	Содержание мусоропроводов и мусорокамер:	
	Профилактический осмотр всех элементов мусоропровода	2 раза в месяц
	Уборка загрузочных клапанов	1 раз в месяц
	Влажное подметание пола мусороприемных камер	ежедневно
	Удаление мусора из мусороприемных камер	через день
	Устранение засоров	по заявкам
4.	Содержание систем центрального отопления	
	Испытание на прочность и плотность оборудования систем	1 раза в год
	Промывка систем теплоснабжения	1 раз в год
	Осмотр разводящих трубопроводов	2 раза в год
	Ревизия и замена запорной арматуры, спускников и воздушных кранов	1 раза в год
	Притирка запорной арматуры без снятия с места	по необходимости
	Замена и подмотка муфт, контргаяк	по необходимости
	Регулировка системы центрального отопления, систематическое удаление воздуха из системы отопления	в отопительный период
	Осмотр трубопроводов и арматуры систем отопления в чердачных и подвальных помещениях (мелкий ремонт изоляции, проверка состояния регулирующих кранов, вентилях, запорной арматуры, расширительных баков на чердаке)	1 раз в неделю
5.	Содержание систем водоснабжения и водоотведения	
	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения в чердачных и подвальных помещениях (проверка исправности запорной арматуры, проверка состояния креплений канализационных труб, труб водоснабжения, целостности раструбов)	1 раз в неделю
	Устранение утечек, протечек, засоров в канализации общего пользования	по заявкам
6.	Содержание системы электроснабжения	
	Обслуживание эл. оборудования и внутридомовых эл. сетей	Обслуживание

		ежедневно ППР 2 раза в год
	Обслуживание этажных электросчетчиков и сетей освещения МОП, включая светильники	Обслуживание ежедневно ППР 2 раза в год
7.	Обслуживание внутридомового газового оборудования (при его наличии).	1 раз в год.
8.	Проведение электроизмерений (измерение сопротивления изоляции силовой и осветительной сети до 1000 В, заземляющего устройства)	1 раз в три года
9.	Проверка и прочистка вентиляционных каналов по графику	1 раз в год
10	Содержание строительных конструкций (ограждений): Осмотр строительных конструкций (ограждений): крыши (кровельного покрытия), межпанельных швов, окна, двери, лоджии (балконы), козырьки, лестничные марши	2 раза в год
11	Дератизация и дезинсекция мест общего пользования	2 раза в год
12	Содержание систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения (канализации), строительные работы в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации:	по заявкам, в случае необходимости восстановления работоспособности инженерных систем и безопасности фундамента, стен, козырьков, кровли, поэтажных площадок, лестничных клеток в объеме оплаченных средств Собственниками, нанимателями, арендаторами.
13	Аварийно-диспетчерское обслуживание	по заявкам
14	Содержание и ремонт лифтового хозяйства (оборудования)	постоянно
15	Сбор, вывоз твердых коммунальных отходов (ТКО)	3 раза в неделю, (при отсутствии прямых договоров с региональным оператором)
16	Коллективная антенна (при наличии)	По необходимости
17	АЗУ (при наличии)	По необходимости, в том числе по заявкам
18	Общедомовые приборы учета	
	контроль работоспособности	ежедневно
	проведение поверок	согласно паспортов
	Снятие показаний	ежемесячно
	мелкий ремонт	по необходимости
	система автоматического сбора показаний (диспетчеризация)	постоянно
19	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	Выявляются путем осмотров — 2 раза в год- плановых (общих) и частичных- по мере необходимости
20	Уборка подъездов	сухая- 1 раз в неделю, влажная- 1 раз в неделю
21	Система противопожарной защиты	1 раз в месяц
22	Ведение поквартирного учета граждан с последующей подготовкой документов	ежемесячно, по необходимости

6.2. Управляющая организация обеспечивает предоставление следующих коммунальных услуг:

Таблица № 4

1	Холодное водоснабжение, в том числе мест общего пользования (для уборки подъездов, полива мест озеленения)
2	Горячее водоснабжение (при наличии соответствующих внутридомовых инженерных сетей)
3	Водоотведение (канализация)
4	Теплоснабжение, в том числе мест общего пользования (тамбур, лестничная клетка), при наличии отопительных приборов (при наличии соответствующих внутридомовых инженерных сетей)
5	Электроснабжение, в том числе мест общего пользования (для их освещения тамбура и лестничных клеток, электроснабжения лифтового оборудования)
6	Газоснабжение (при наличии соответствующих внутридомовых инженерных сетей)

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

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

По системе энергоснабжения- до индивидуальных, общих (квартирных, комнатных) приборов учета электрической энергии, расположенных в поэтажных электрических щитках. В случае отсутствия индивидуальных, общих (квартирных, комнатных) приборов учета и (или) размещения его внутри помещения, принадлежащего Собственнику (пользователю), то до автоматических выключателей, при размещении автоматических выключателей в помещении, принадлежащего Собственнику (пользователю), то до стены квартиры со стороны подъезда МКД. Индивидуальные, общие (квартирные, комнатные) приборы учета электрической энергии к общедомовому имуществу не относятся.

По системе холодного и горячего водоснабжения- до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков;

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

По системе водоотведения (канализация)- соединения квартирной гребенки к общему стояку канализации.

По системе газоснабжения- до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков.

Внутренняя граница между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом Собственников (пользователей) нежилых помещений устанавливается согласно акту разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон.

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

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

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

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

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

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

6.7. За четыре рабочих дня до дня приемки выполненных работ (оказанных услуг) Управляющая организация обязана информировать любым способом (устно, письменно, по телефону/факсу, e-mail) уполномоченное лицо собственников, о месте и времени приемки выполненных работ (оказанных услуг).

6.8. По результатам приема выполненных работ (оказанных услуг), в том числе по итогам за месяц в целом, оформляется Акт выполненных работ (оказанных услуг), в котором указывается вид выполненных работ (оказанных услуг), объем и период их выполнения и иная необходимая информация. Акт выполненных работ (оказанных услуг) подписывают уполномоченное лицо собственников и представитель Управляющей организации. Выполненные работы (оказанные услуги) считаются принятыми без замечаний после подписания сторонами Акта выполненных работ (оказанных услуг).

Акт выполненных работ (оказанных услуг) оформляется сторонами:

- по управлению МКД, по содержанию и ремонту - в течение первых пяти рабочих дней следующего месяца;
- по текущему ремонту общего имущества либо непредвиденных неотложных работ - в течение 5 рабочих дней после дня окончания выполнения работ или этапа работ, если продолжительность ремонтных работ составляет более одного месяца;
- о выполнении непредвиденных неотложных работ - в течение 3-х рабочих дней после дня окончания выполнения таких работ

В случае неявки уполномоченного лица собственников для приемки работ (услуг) или в случае немотивированного отказа от подписания Акта выполненных работ (оказанных услуг) или его не подписания без обоснованных причин в течение 5 рабочих дней со дня его составления, Акт выполненных работ (оказанных услуг) подписывается Управляющей организацией. При этом Управляющая организация делает запись в Акте выполненных работ (оказанных услуг) о необоснованном отказе (уклонении) уполномоченного лица собственников от подписания.

При составлении Акта выполненных работ (оказанных услуг) работы, услуги признаются оказанными (выполненными) надлежащего качества, своевременно и в полном объеме и считаются принятыми собственниками без замечаний.

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

6.10. На общем собрании собственников помещений собственники вправе принять решения о проведении текущего ремонта общего имущества. При наличии полномочий совета МКД, подтверждаемых протоколом ОСС МКД, по утверждению перечня и объемов работ по проведению текущего ремонта общего имущества, данные работы согласуются Управляющей организацией с советом МКД.

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

Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту оплачивается Собственниками (пользователями) дополнительно к размеру платы, оговоренному в таблице № 1 п. 3.3 настоящего договора, если ранее собственниками помещений не было принято решение о формировании резерва на ремонт либо не был принят размер платы на текущий ремонт.

Размер платы по услуге текущий ремонт рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата производится на основании ежемесячно выставляемым Управляющей организацией платежным документом.

В случае необходимости проведения работ по текущему ремонту и не утверждения Собственниками размера платы на текущий ремонт, Управляющая организация вправе обратиться в орган местного самоуправления за утверждением ежемесячного размера платы на текущий ремонт с одного квадратного метра.

Работы по текущему ремонту принимаются в порядке оговоренном в п. 6.7-6.8 настоящего договора.

6.12. В случае если Собственники не утвердили на общем собрании собственников помещений перечень работ (услуг) по текущему ремонту и в последующем обратились в суд с иском об обязанности произвести те или иные работы (услуги) по текущему ремонту, в этом случае Управляющая организации, по вступлению решения суда в законную силу, выставляет Собственникам (пользователям) платежный документ на предоплату в полной сумме, в котором должны быть указаны: наименование работ (услуг) по текущему ремонту, их стоимость из расчета на 1 квадратный метр. Платеж должен быть внесен Собственником (пользователем) разово не позднее 10 банковских дней со дня выставления платежного документа к оплате.

В случае не поступления либо частичного поступления денежных средств, Управляющая организация вправе выполнить работы (услуги) по текущему ремонту и в судебном порядке взыскать стоимость выполненных работ (оказанных услуг), с начислением пени в соответствии с ч. 14 ст. 155ЖК РФ.

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

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

7.3. Управляющая организация не несет ответственности:

- по обязательствам третьих лиц, за исключением организаций и лиц с которыми заключены договора в рамках данного договора;
- если их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, произошедших по независящим от Управляющей организации причинам, в том числе умышленных действий (например, акты вандализма, кража) со стороны Собственников (пользователей) или третьих лиц, направленных на причинение вреда общему имуществу и/или не предоставления коммунальных услуг,
- в случае аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации,
- вступления в действие, изменения или отмены нормативных правовых актов, ранее регулировавшие отношения, связанные с исполнением настоящего Договора,

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

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

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

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

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

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

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

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

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

Управляющая организация передает персональные данные собственников (пользователей, нанимателей): ресурсоснабжающим организациям, специализированным организациям (платежным агентам: операторам по приему платежей, платежным субагентам) и третьим лицам.

8.3. Стороны определили, что информация (уведомления, объявления) касаясь исполнения условий настоящего договора размещается на информационных досках (стендах) в подъездах многоквартирного дома либо на сайте «Управляющей организации»: atmosfera73.ru.

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

9.1. Договор заключен на срок 3 года с **01.11.2023 г. по 31.10.2026 г.**

9.2. Если за 60 дней до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не заявит другой Стороне о прекращении Договора, Договор считается продленным на новый срок, указанный в п.9.1 Договора, на условиях, действующих на дату окончания срока, указанного в п.9.1 Договора.

9.3. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами, а также в случае когда Собственник акцептует его условия в полном объеме и безоговорочно, при выполнении им хотя бы одного из следующих условий:

- путем совершения конклюдентных действий по оплате жилищных, коммунальных и дополнительных услуг через оператора по приему платежа (платежного агента) на основании платежного документа, выставленного Управляющей организацией к оплате;
- принятие решения об утверждении условий (содержания) настоящего договора на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме;
- путем потребления жилищно-коммунальных услуг.

9.4. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.4.1. по взаимному соглашению сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору. Обязательства по Договору в этом случае прекращаются с даты, указанной в соглашении о расторжении Договора, за исключением денежных обязательств.

9.4.2. Собственниками в одностороннем порядке на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом), в случае если управляющая организация не выполняет условий такого договора и собственниками принято решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом. В этом случае собственники вправе принять решение о дате расторжения настоящего договора, но не ранее, чем через 60 дней, с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора, если иная дата не будет согласована с Управляющей организацией. Инициатор проведения общего собрания собственников уведомляет Управляющую организацию о принятом решении путем направления Управляющей организации письменного уведомления с приложением копий соответствующего протокола общего собрания и решений собственников (бюллетеней) для голосования (реестра для голосования).

В случае нарушения сроков, указанных в настоящем пункте договора, Договор считается расторгнутым через 60 дней с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора.

В случае расторжения договора в одностороннем порядке со стороны собственников, собственники на общем собрании в обязательном порядке принимают решение о порядке и условиях проведения полного расчета с управляющей организацией по обязательствам, возникших при исполнении настоящего договора.

9.4.3. по инициативе Управляющей организации в случае:

- если на общем собрании Собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение об утверждении размера платы без учета предложений Управляющей организации и/или несоразмерного утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ;
- если общая сумма задолженности собственников (пользователей) помещений многоквартирного дома за жилищные, коммунальные и дополнительные услуги составит более 50% от суммы начислений за один месяц;

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

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

организации Собственники (пользователи) обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактически произведенным затратам в соответствии с условиями Акта приема .

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

Проведение общего собрания собственников в данном случае не требуется.

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

9.8. Настоящий договор заключается в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, второй экземпляр – у собственника (собственников).

9.9. Деятельность по управлению многоквартирным домом прекращается в связи с исключением сведений в отношении многоквартирного дома из реестра лицензий по Ульяновской области, в т.ч. по решению органа государственного жилищного надзора (ч.5, ч. 5.1, ч. 6 ст.198 ЖК РФ), а также в связи с аннулированием лицензии или прекращением её действия (ст.199 ЖК РФ). Обязательства по Договору в этом случае прекращаются в соответствии со ст. 200 ЖК РФ.

Приложение: Реестр Собственников, принявших участия в голосовании по утверждению условий настоящего Договора управления МКД.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

<p>Управляющая организация ООО «Атмосфера» Адрес: 432044, г. Ульяновск, ул. Кольцевая, д. 38, кв. 59 Адрес фактический: 432066, г. Ульяновск, ул. Шигаева, д.4-128 тел. 8 917 615 54 78 лицензия № 073000287 от 14.06.2022 г. ИНН 7300002410 КПП 730001001 ОГРН 1227300006119 БАНК: Ф-Л ПРИВОЛЖСКИЙ ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ" г. Нижний Новгород р.сч. 40702810402000000421 БИК 042282881 к.сч. 30101810300000000881</p> <p>Директор _____ / Гатаулов М.С. М.П. </p> <p>« 29 » СЕНТЯБРЯ 2023 г.</p>	<p>От имени Собственников МКД № 15 по ул. Кузоватовская, город Ульяновск Председатель Совета МКД, собственник кв. №33 ФИО Афанасьева Елена Леонтьевна телефон – + 7 927 985 55 95</p> <p>Паспорт: 73 06 № 455673 Выдан: Управлением внутренних дел Ленинского района города Ульяновска От 16.11.2006 г.</p> <p>Выписка ЕГРН №73:24:031201:902-73/049/2019-2 от 27.03.2019 г.</p> <p></p> <p>«29» СЕНТЯБРЯ 2023 г.</p>
---	--