

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Лига-Сервис», в лице директора Мишкина Дмитрия Валериевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственник(и) жилых помещений многоквартирного дома № 7 по адресу г. Ульяновск, ул. Достоевского, общей площадью 649,90 м², именуемые в дальнейшем «Собственник(и)», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

Предметом настоящего договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг Собственникам (нанимателям) и иным лицам, пользующимся на законном основании помещениями в этом доме, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

Целью настоящего Договора является эффективное управление многоквартирным домом, направленное на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания в нем собственников (и нанимателей), надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома.

1.1. Управляющая организация по заданию Собственников за плату обязуется оказывать услуги по управлению общим имуществом многоквартирного дома (далее договор управления), а именно:

а) Управляющая организация по заданию Собственника(ов) в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в этом доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся помещениями в этом доме лицам (или в случаях предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами - обеспечить готовность инженерных систем), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

б) на основании заключаемого с собственниками помещений договора, выступать от своего имени, но за счет и в интересах собственников посредником в отношениях с подрядными организациями в целях получения собственниками качественных услуг по выполнению работ по содержанию, текущему ремонту, аварийно-диспетчерскому обслуживанию, услуг по начислению и приему платежей за ЖКУ, обслуживание лифтового оборудования (если таковое имеется);

в) осуществление иной деятельности, связанной с выполнением обязательств по договору на оказание услуг по управлению многоквартирного дома.

1.2. Заключение договоров на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома осуществляется Управляющей организацией в соответствии с перечнями работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, установленных в разделе №6 настоящего договора, с учетом качества, регламентируемым действующим законодательством РФ.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая Организация обязана, а Собственники уполномочивают ее:

а) осуществлять управление многоквартирным жилым домом, обеспечивать (лично или силами третьих лиц) предоставление услуги по содержанию и выполнению работ по текущему ремонту многоквартирного дома, согласно условиям настоящего Договора;

б) заключать договоры от своего имени, но за счет и в интересах Собственников на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ;

в) контролировать выполнение подрядными организациями обязанностей, предусмотренных действующим законодательством РФ;

г) осуществлять контроль и надзор за исполнением условий договоров, заключенных с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями и лицами, а также фиксировать факты неисполнения (частичного или полного) или ненадлежащего исполнения ими обязательств и причинения вреда имуществу Собственников;

д) разрабатывать и оформлять финансовую, бухгалтерскую техническую и иную документацию, связанную с исполнением настоящего Договора;

е) осуществлять расчет, начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, и предоставление коммунальных и прочих услуг и работ лично, либо иной организацией по усмотрению Управляющей организации;

ж) осуществлять контроль за состоянием внутридомовых инженерных сетей в зоне эксплуатационной ответственности Управляющей организации, в том числе ограничить доступ к внутридомовой инженерной системе посторонних лиц, кроме обслуживающего персонала и Уполномоченного представителя (председателя совета МКД, членов совета МКД) в присутствии сотрудника Управляющей организации. Доступ Управляющей организацией осуществляется с обязательным уведомлением, в случае проведения работ на общедомовых инженерных сетях собственников, через объявления на информационных досках или уведомления Председателя МКД, Совета МКД, Комиссии по техническому состоянию МКД, через телефонную связь. Осуществлять контроль за работой общедомовых приборов учета (водомеров, электросчетчиков, теплосчетчиков и т.д.) и ежемесячно осуществлять снятие показаний общедомовых приборов учета в период с 20 по 25 числа текущего месяца с последующей передачей показаний в ресурсоснабжающие организации. В случае, если председатель Совета дома (член Совета дома) или иное лицо, уполномоченное собственниками помещений изъявит желание участвовать при снятии показаний общедомовых приборов учета, заблаговременно уведомить указанных лиц о дне и времени снятия показаний;

з) осуществлять прием заявлений, жалоб, предложений и обращений Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения в установленные сроки указанных в них недостатков. В соответствии с действующим законодательством с даты получения заявления, жалобы, требования направлять Собственнику (потребителю) мотивированный ответ.

и) представлять Собственникам справки, акты и иные документы, связанные с исполнением настоящего Договора по требованию Собственников;

к) предоставлять ежегодно с 1 по 30 апреля текущего года Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в соответствии с п.п. 11.5, 11.8;

л) предоставлять информацию об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с требованиями настоящего договора;

м) информировать собственников о выполненных работах по текущему ремонту многоквартирного жилого дома в соответствии с разделом 9 настоящего договора;

- н) оформить Акты выполненных работ по текущему ремонту в соответствии с разделом 9 настоящего договора;
- о) организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять аварийные заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством;
- п) производить обследование дома и вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта и организации его исполнения. Порядок проведения капитального ремонта установлен текущим законодательством и решается путем принятия собственниками многоквартирного жилого дома соответствующего решения общего собрания собственников МКД, с определением источника финансирования, перечня и стоимости работ и т.д.;
- р) принимать участие в комиссии по установлению фактов причинения вреда имуществу Собственников с последующим составлением акта. Если комиссией будет установлен факт причинения вреда имуществу Собственника в связи с ненадлежащим качеством услуг и работ, а также игнорированием письменных обращений об их устранении, что явилось причиной нанесения вреда имуществу Собственника, Управляющая организация возмещает причиненный материальный ущерб в согласованные сроки или по решению суда, за исключением обстоятельств непреодолимой силы: стихийных бедствий, пожаров, наводнений, военных действий;
- с) принимать участие в общих собраниях Собственников в очной форме по приглашению инициатора собрания, а также исполнять принятые решения общих собраний Собственников многоквартирного дома в соответствии с принятым перечнем работ и объемом финансирования;
- т) не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.
- В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организацией уполномоченным по указанному вопросу лицом — заключать соответствующие договоры. В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов, направляются на текущий ремонт, либо на иные цели, определенные решением общего собрания Собственников.

2.2. Управляющая Организация имеет право, а Собственники предоставляют право:

- а) осуществлять управление многоквартирным жилым домом, заключать договоры от своего имени, но за счет и в интересах собственников, в соответствии с условиями договора управления многоквартирным домом;
- б) представлять интересы Собственников в органах государственной власти РФ, субъектов РФ и местного самоуправления города Ульяновска, контрольных, надзорных, судебных и иных органах, а также в отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями и лицами по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора;
- в) инициировать взыскание задолженности по коммунальным платежам с Собственников, нанимателей и арендаторов помещений многоквартирного дома, в том числе путем обращения в суд;
- г) совершать действия, предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 года № 354;
- д) принимать в полном объеме или частично работы и услуги, а также устанавливать и фиксировать факт их неисполнения (полного или частичного) или ненадлежащего исполнения, осуществленные, согласно заключенным договорам, предусмотренные подпунктами б) и в) пункта 2.1. настоящего Договора;
- е) осуществлять проверку технического состояния общего имущества многоквартирного дома, информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества МКД, а также об использовании их не по назначению, а также требовать от Собственников (пользователей) устранения самовольного переустройства и/или самовольной перепланировки жилого/нежилого помещения (внутренних инженерных систем в помещении) и/или мест общего пользования, в том числе путем обращения в суд с соответствующими исками;
- ж) осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами действующего законодательства РФ и настоящим Договором;
- з) пользоваться иными правами в соответствии с законодательством РФ;
- и) по решению общего собрания собственников жилых помещений привлекать инвестиционные средства в Общее имущество в целях обеспечения возможности экономии по предоставлению коммунальных и жилищных услуг с их последующим возмещением за счёт экономии по предоставлению коммунальных и жилищных услуг. В случае если Управляющая организация не может гарантировать получение экономии от предоставления жилищных и коммунальных услуг, то решение о привлечении инвестиционных средств в Общее имущество обязано согласовать с Собственниками. До полного возмещения инвестиционных средств оборудование, установленное за счет инвестиционных средств, является собственностью Управляющей организации, либо иной организации, с которой у Управляющей организации заключен договор на привлечение инвестиционных средств;
- к) от имени и за счет собственников обращаться в органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, и проведении его государственного кадастрового учета при необходимости;
- л) в случае отказа собственников предоставить доступ в жилое помещение для проведения контроля за показаниями индивидуальных приборов учета, либо нарушения пломбы без согласия Управляющей организации, произвести перерасчет за соответствующую коммунальную услугу с момента последней проверки в соответствии с нормативом потребления на каждого зарегистрированного человека в месяц;
- м) на индексирование, путем голосования на общем собрании собственников, тарифа по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в соответствии с приказом Минстроя РФ от 31.07.2014 №411/пр., но не выше суммы индекса потребительских цен за предыдущий отчетный период;
- о) в случае не принятия собственниками МКД решения об утверждении тарифа по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД Управляющая организация вправе инициировать утверждение на данном МКД тарифа по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД на уровне соответствующего муниципального тарифа по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД;
- п) ограничивать и приостанавливать предоставление коммунальных услуг Собственникам и Нанимателям;

Без предварительного уведомления в случаях:

-возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-,

тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;

-возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также, при необходимости, их локализации и устранения;

-выявления факта самовольного подключения Собственника или Нанимателя к внутридомовым инженерным системам;

-получения соответствующего предписания уполномоченных или муниципальных органов, решений суда;

-использования Собственниками или Нанимателями бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;

-неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования.

Через один месяц после письменного предупреждения (уведомления) собственника в случае:

-неполной оплаты потребителем коммунальных услуг, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у собственника задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 3 (три) ежемесячных размера платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного Собственником с Управляющей организацией, и (или) при невыполнении условий такого соглашения.

- оповещением путем помещения объявлений в подъездах за 2-3 дня при проведении планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг может осуществляться до ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не может считаться расторжением договора.

2.3. Собственники имеют право:

а) получать ежегодный отчет о выполнении настоящего Договора в соответствии с требованиями настоящего Договора;

б) совершать действия, предусмотренные действующим законодательством РФ;

в) осуществлять контроль за содержанием и текущим ремонтом Общего имущества собственников в порядке, предусмотренном настоящим Договором;

г) принимать участие в планировании текущего ремонта Общего имущества собственников через Председателя МКД, совета МКД или общим собранием собственников МКД;

д) принимать участие в приеме выполненного ремонта Общего имущества собственников, предъявлять претензии по качеству выполненного ремонта, требовать устранения некачественно сделанного ремонта;

е) получать информацию об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг в соответствии с требованиями договора, а также о их изменениях;

ж) требовать оформления выполненных работ по текущему ремонту от Управляющей организации в соответствии с требованиями раздела №9 настоящего договора;

з) получать информацию о времени и сроках приема выполненных работ по текущему ремонту в соответствии с требованиями раздела №9 настоящего договора;

и) в лице уполномоченного Совета МКД или Председателя МКД осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами действующего законодательства РФ и настоящим Договором;

к) при наличии задолженности у Собственника (пользователя) по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги обратиться в Управляющую организацию с заявлением о предоставлении ему отсрочки или рассрочки по оплате задолженности за жилое помещение и коммунальных услуг, с последующим заключением соответствующего соглашения, в установленном законом порядке.

2.4. Собственники обязаны, а Управляющая организация вправе требовать:

а) ежемесячно в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в размере и порядке, утвержденном настоящим Договором;

б) бережно относиться к общему имуществу, придомовой территории и объектам благоустройства многоквартирного дома, поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, не производить складирование строительных отходов и крупногабаритного мусора в местах общего пользования многоквартирного дома, а также обеспечивать вывоз ремонтно-строительных отходов и крупногабаритного мусора до установленных мест складирования таких видов мусора;

в) осуществлять контроль за состоянием общего имущества в многоквартирном доме;

г) соблюдать и исполнять Правила пожарной безопасности в Российской Федерации, утвержденные Приказом МЧС от 18 июня 2003 года №313, Федеральный закон от 30 марта 1999 года №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года №170; Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 № 354, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года №491, Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 14 мая 2021 г. N 292/пр и иными нормативными правовыми актами действующего законодательства РФ;

д) нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами действующего законодательства РФ и настоящим Договором;

е) получить платежные документы для оплаты жилья и коммунальных услуг в организации, осуществляющей начисление, расчет и прием платы, указанной в настоящем пункте;

ж) немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации, равно как и иных инженерных коммуникаций, и не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;

з) предоставить доступ в жилое помещение представителям Управляющей организации для устранения причин аварии, проведения осмотров мест общего пользования, проведения замеров температуры, проведения проверок на предмет соответствия техническим нормам и правилам состояния инженерного оборудования и обогревательных элементов, снятия показаний индивидуальных приборов учета (на холодную воду, горячую воду, электроэнергию и т.д.), обследования общедомовых инженерных систем проходящих через помещения собственников;

и) не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру, а также не производить самостоятельно слив воды из системы и приборов отопления;

к) не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;

- л) оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубы, не красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки, прочищать пластмассовые трубопроводы отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом;
- м) для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;
- н) собственники квартир, оборудованных индивидуальными приборами учета, обязаны ежемесячно до 25 числа отчетного месяца обеспечить представление в Управляющую организацию показания индивидуальных приборов учета;
- о) своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Ульяновска в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации;
- п) извещать Управляющую организацию в течение 7 дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок от одного месяца;
- р) при неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственника жилых помещений для устранения аварийных ситуаций;
- с) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23 час. 00 мин. до 07 час. 00 мин. (при производстве ремонтных работ с 20 час.00 мин. до 08 час. 00 мин.).

2.5. Собственникам запрещается:

- а) причинять вред общему имуществу в многоквартирном доме;
- б) препятствовать исполнению Управляющей организацией принятых ею на себя обязанностей, предусмотренных настоящим Договором;
- в) подключать приборы, оборудование и бытовые машины, потребляющие мощность в большем размере нежели предусмотрено техническими мощностями МКД, или их техническим состоянием, или снижающие качество предоставляемых коммунальных услуг, а так же использовать электроплиты в домах, где согласно технической документации, подведен внутренний газопровод и предусмотрены газовые плиты, кроме случаев получения письменного разрешения от ресурсоснабжающей организации ОАО «Ульяновскэнерго», а также осуществлять перепланировку и переустройство жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме без необходимого разрешения;
- г) проводить какие-либо работы на внутридомовых инженерных сетях, а также установление индивидуальных приборов учета без получения соответствующего технического условия в Управляющей организации;
- д) нарушать целостность пломб на приборах индивидуального учета без согласования с управляющей организацией.

3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

3.1. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение №1), устанавливается в соответствии с Решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома либо уполномоченным органом.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника жилого помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества или иным статья расходов принятых решением общего собрания МКД;
- плату за коммунальные услуги: холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение и теплоснабжение (в отношении общедомовых нужд и иных условий, установленных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме).

3.2. Расчетный период для оплаты жилья и коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

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

3.3.1. Если собственники за 30 календарных дней до истечения отчетного периода не приняли на общем собрании легитимное решение о размере платы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на следующий год, то размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме индексируются в соответствии с индексом потребительских цен в РФ на ЖКУ, действующий на момент крайнего месяца ранее утвержденного тарифа.

3.4. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет средств собственника по отдельному договору и решению общего собрания собственников МКД. 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 пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате

3.5. Собственники вносят плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за расчетным месяцем на расчетный счет Управляющей организации.

3.6. В случае просрочки платежа Собственники уплачивают неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка России от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

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

3.7.1. Управляющая организация обязана разместить на информационных досках в подъездах многоквартирных домов и на информационном стенде в офисе управляющей организации информацию об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг, а также о месте и времени, где собственники могут ознакомиться с данной информацией, не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам.

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

3.7.2. Управляющая организация обязана не позднее 15-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата, подготовить платежные документы.

3.8. В случае утверждения размера платы за определенную (дополнительную) услугу собственниками конкретного подъезда, Управляющая организация осуществляет начисление и прием платежа за эту услугу только с собственников (пользователей) конкретного подъезда и отражает данную услугу в платежном документе в разделе «Прочие услуги». В данном случае собственники помещений предоставляют протокол общего собрания, проведенного в конкретном подъезде.

3.9. Собственники помещений обязаны самостоятельно получить в бухгалтерии Управляющей организации или уполномоченного платежного агента платежные документы и на основе их произвести оплату, или путем получения соответствующей информации на соответствующих информационных государственных порталах. По письменному заявлению собственника Управляющая организация обязана направить платежные документы с почтовым уведомлением по адресу, указанному в заявлении, при этом расходы по оплате услуг почтового отделения оплачиваются собственником жилого помещения, либо доставить и положить в почтовый ящик.

3.10. Собственникам помещений предоставляются льготы по оплате коммунальных услуг в соответствии и порядке предусмотренным действующим законодательством.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. При неисполнении (частичном или полном) или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим договором обязательств Собственником Управляющая организация не несет ответственность за выполнение обязанностей, предусмотренных п. 2.1. настоящего Договора.

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

4.3. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц, за исключением организаций и лиц, с которыми заключены договоры в рамках данного договора.

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

4.5. Собственники несут ответственность за убытки, причиненные Управляющей организации и третьим лицам, возникшие в результате действий Собственников, нарушающих условия настоящего Договора.

4.6. Собственники несут полную ответственность за сохранность внутридомовых инженерных сетей в пределах границы эксплуатационной ответственности таких собственников.

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

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

4.9. Собственники не несут ответственность за неисполнение условий настоящего Договора, если причиной этому явилось действие непреодолимой силы (форс-мажор).

4.10. В случае возникновения действия непреодолимой силы, сторона, для которой она возникла, обязана сообщить об этом другой стороне немедленно, но не позднее 5 дней с момента наступления такого события.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор вступает в силу «01» сентября 2024г. и действует до «31» августа 2025г.

5.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении в установленном законом РФ порядке.

5.3. Настоящий договор может быть расторгнут на основании, предусмотренном законодательством РФ, а также на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме. При наличии у Управляющей организации неиспользованных средств она обязана освоить их.

5.4. Управляющая компания имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор управления многоквартирным жилым домом в случае невозможности выполнения Управляющей компанией обязательств предусмотренных: договором управления, решениями общего собрания собственников многоквартирного жилого дома или отсутствием такого решения при обязательном исполнении существующего требования в соответствии с законодательством, иными требованиями законодательства, или в связи с существенным изменением обстоятельств (ст.451 ГК РФ). В таком случае Управляющая компания обязана за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения договора направить в письменном виде соответствующее уведомление собственникам МКД.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут как по взаимному согласию сторон, так и по отдельному решению собственников или Управляющей компании с соответствующим уведомлением другой стороны. В случае обоюдного согласия на расторжение настоящего договора решение собственниками многоквартирного дома может быть принято на общем собрании собственников многоквартирного дома, при условии, что участие в собрании приняло более 50% собственников.

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

5.6. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления Многоквартирным домом, либо выбора другой управляющей организации Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в Общее имущество.

6. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
1	Уборка территории домовладения:	
1.1	Летняя уборка:	
1.1.1.	подметание и уборка придомовой территории	6 раз в неделю
1.1.2.	очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	6 раз в неделю
1.1.3.	уборка и выкашивание газонов	3 раза за год
1.1.4.	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	6 раз в неделю
1.2.	Зимняя уборка:	
1.2.1	сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см	1 раз в сутки во время снегопада
1.2.2.	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова	1 раз в сутки во время снегопада
1.2.3.	очистка придомовой территории от наледи и льда	по необходимости
1.2.4.	посыпка территории пескосоляной смесью	во время гололеда
1.3	Механизованная уборка:	
3.1.	уборка проезжей части на придомовой территории свежесвалившегося снега навесным оборудованием (щетка, нож)	1 раз в сутки во время снегопада
3.2	в дни оттепели уборка талого снега с проезжей части	по необходимости
2	Обслуживание мусоропровода:	
2.1.	чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования	по графику
2.2.	обслуживание контейнерной площадки	ежедневно
2.3.	немедлительное устранение засоров при их выявлении	по необходимости
2.4.	проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода	по графику
3	Регламентные работы по обслуживанию систем: центрального отопления, водоснабжения, водоотведения, вентиляции, дымоудаления и электроснабжения	
3.1	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения	
3.1.1.	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год
3.1.2.	проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки)	при подготовке к отопительному сезону
3.1.3.	удаление воздуха из системы отопления	2 раза в год
3.1.4.	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)*	по графику
3.1.5.	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и герметичности систем*	по графику и по необходимости
3.2	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего) и водоотведения	
3.2.1.	восстановление работоспособности (ремонт, замена при выходе из строя) оборудования и приборов, водоразборных приборов (спускников, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу (но не более 2х кранов Ø 15-20 в месяц, при выходе из строя)	по необходимости
3.2.2.	контроль состояния, параметров воды и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации*	по графику и по необходимости
3.2.3	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации, с учетом границ раздела общедомового имущества МКД и ресурсоснабжающих организаций*	по графику и по необходимости
3.3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления	
3.3.1	проверка вентиляционных каналов на предмет тяги	по графику
3.3.2	предоставление информации о необходимости прочистки вентиляционных каналов	по необходимости
3.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем электроснабжения	
3.4.1	обеспечение технического обслуживания коллективного (общедомового) прибора учета электрической энергии, установленного в помещениях, отнесенных к общему имуществу многоквартирного дома	по графику

3.4.2.	замеры сопротивления изоляции проводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	по графику
3.4.3	замена перегоревших светильников в местах общего пользования	по необходимости, в объемах согласно собранных денежных средств
3.4.4.	ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	по необходимости
3.4.5	замена неисправных участков электросети при необходимости (мелкий ремонт)*	по необходимости
3.4.6	замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах (при выходе из строя)	по графику и по необходимости
3.5	Обслуживание общедомовых приборов учета, осмотр, снятие показаний	ежемесячно
4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования:	
4.1.	организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов	1 раз в год
5	Работы по содержанию внешних и внутренних конструктивных элементов здания:	
5.1	проверка кровли на отсутствие протечек с их незамедлительным устранением. Устранение протечек при условии ремонта не требующего разбора кровли или замены кровельного покрытия (не превышающего 1 кв.м. площади кровли)	2 раза в год и по заявкам
5.2	мелкий ремонт дверных и оконных заполнений*	при подготовке к отопительному сезону
5.3	технический осмотр инженерного оборудования и конструктивных элементов здания (осен./весен. осмотр)	2 раза в год
5.4	подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок (при их наличии)	1 раз в год
5.5	выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания	2 раза в год и по заявкам
6	Санитарное содержание лестничных клеток:	
6.1	влажное подметание лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю
6.2	мытьё лестничных площадок и маршей, кабины лифтов	2 раза в месяц
6.3	мытьё окон	по дополнительному согласованию между Собственниками и Управляющей компанией
6.4	влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков	2 раза в год
6.5	влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков	1 раз в месяц
7	Дератизация и дезинсекция	по графику и необходимости
8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов)	
8.1	обеспечение проведения технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов)	ежедневно
8.2	обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов)	1 раз в 3 года
9	Аварийно-диспетчерское обслуживание	по будням с 17.00 до 8.00, выходные круглосуточно
10	Услуги по начислению и сбору платежей	постоянно
11	Услуги по регистрации и учету граждан	постоянно
12	Плата за управление МКД	постоянно
13	Формирование и доставка платежных документов	постоянно
14	Страхование лифтов	1 раз в год
15	Вознаграждение Старшего по дому	согласно решению общего собрания
Перечень работ по текущему ремонту, планируемые в 2024 году		
1	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	разработка плана восстановительных работ в соответствии с актами осмотра на основании решения собственников, согласно собранным денежным средствам
Примечания:		
1. Работы, указанные в п. 6 настоящего договора выполняются только при условии принятия видов и периодичности их выполнения		

собственниками на общем собрании. Решение должно быть оформлено протоколом общего собрания. Виды работ, не принятые общим собранием собственников помещений, не выполняются.

* Аварийные работы по восстановлению неисправностей проводятся, за счет отчислений по статье на содержание общедомового имущества, для ликвидации аварийных неисправностей (течь, свищ и пр.) с заменой трубопровода до 1 погонного метра или до 2 метров электропровода (не силового).

7. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Состав общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии с «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года №491.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ.

8.1. Размер платы за коммунальные услуги определяется согласно ст.157 ЖК РФ.

8.2. Порядок информирования собственников о размере платы за коммунальные услуги определяется п.3.7. настоящего договора.

9 ПОРЯДОК ПРИЕМА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

9.1. После выполнения работ по текущему ремонту Управляющая организация в течение пяти рабочих дней направляет Председателю совета многоквартирного жилого дома, а в его отсутствие, иному уполномоченному лицу оформленный и подписанный со стороны Управляющей компании, или совету МКД, акт выполненных работ. Если в течение, 10 (десяти) календарных дней со дня получения акта выполненных работ, от Председателя совета многоквартирного жилого дома, совета МКД, или иного уполномоченного лица, не поступит письменных возражений в отношении объемов выполненных работ, их качества и цен, нашедших отражение в акте, последний считается бесспорно принятым собственниками. Любые возражения в отношении качества, объема и цен выполненных работ по текущему ремонту должны быть мотивированы и в письменном виде направлены Председателем совета многоквартирного жилого дома в адрес Управляющей компании в пределах срока, установленного настоящим пунктом договора. Не реализация со стороны Председателя или совета многоквартирного жилого дома права на принесение возражений в отношении представленного акта выполненных работ, лишает собственников права в последующем заявлять о несоответствии объема выполненных работ, их стоимости и предъявлять претензии по качеству, за исключением случаев, когда недостатки являются скрытыми и не могли быть выявлены при непосредственном визуальном осмотре.

9.2. По результатам приема выполненных работ оформляется Акт выполненных работ. Акт выполненных работ подписывают: представитель Управляющей организации и (или) представитель подрядной организации и председатель совета многоквартирного жилого дома, совет МКД, либо иное уполномоченное ими лицо. Выполненные работы считаются утвержденными после подписания сторонами Акта выполненных работ.

9.3. В случае если собственники не выбрали на общем собрании председателя и совет многоквартирного дома, либо лично не изъявили желание на участие в приемке и подписания Акта выполненных работ в течение 5 (пяти) дней после извещения о месте и времени приемки работ размещенных на информационных досках, расположенных в подъездах многоквартирного жилого дома, то все полномочия по приемке выполненных работ возлагаются на Управляющую организацию и считаются утвержденными после подписания Акта выполненных работ представителем Управляющей организации и представителем подрядной организации и считаются признанными сторонами настоящего договора.

10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

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

11. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1 Условия настоящего Договора признаются утвержденными решением общего собрания многоквартирного дома. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме решением общего собрания собственников, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон или непосредственно ими и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

11.2 Границами эксплуатационной ответственности Управляющей организации по инженерным сетям являются:

а) внешняя граница - внешняя граница стены многоквартирного дома. В случае, когда имеются внешние инженерные сети и сооружения, которые переданы в Управляющую организацию и входят в состав общего имущества собственников многоквартирного дома, внешней границей эксплуатационной ответственности являются места подключения этих инженерных сетей к коммуникациям энергоснабжающих (ресурсоснабжающих) организаций города;

б) внутренняя граница:

1. Горячее и холодное водоснабжение - место присоединения внутриквартирных трубопроводов горячего и холодного водоснабжения к вентилям (кранам) стояков ГВС и ХВС дома.

2. Канализация - место соединения тройника в квартире на стояке канализации с внутриквартирной канализационной разводкой;

3. Отопление - место соединения с верхней и нижней пробками на входе теплоносителя в радиаторы системы центрального отопления (при наличии запорной арматуры – вентиль);

4. Электроснабжение - место соединения с индивидуальным (квартирным) прибором учета электрической энергии, установленным согласно проекту, к внутридомовым электросетям.

11.3 Контроль за содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома осуществляется в порядке, предусмотренном п.40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года №491.

11.4 Управляющая организация не является потребителем и продавцом коммунальных и жилищных услуг.

11.5 Собственники помещений в многоквартирном доме в течение 2-3 месяцев 2 квартала года, следующего за отчетным обязаны на общем собрании либо утвердить, либо отклонить годовой отчет,

11.5.1 В случае отклонения годового отчета, такое решение должно быть принято на легитимном общем собрании собственников и в течение 10 календарных дней протокол собрания должен быть направлен в Управляющую организацию.

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

11.5.3 За 5 календарных дней до окончания 2 квартала года, следующего за отчетным, Согласительная комиссия обязана либо утвердить годовой отчет, либо передать на разрешение споров между сторонами в судебном порядке. В случае не передачи в течение первых 10 календарных дней 1 месяца 3 квартала разногласий на разрешение с суд, годовой отчет считается принятым и утвержденным собственниками.

11.5.4. Если до 10 числа 3 месяца 2 квартала года, следующего за отчетным в Управляющую организацию не поступило протокола общего собрания собственников об отклонении годового отчета, то он считается принятым и утвержденным собственниками.

11.6. Собственники по настоящему договору уполномочивают Управляющую организацию на расторжение ранее заключенных договоров между собственниками и организациями, осуществляющими обслуживание и/или эксплуатацию общего имущества собственников многоквартирного дома минуя управляющую организацию.

11.7. Если собственники помещений в многоквартирном доме не установили условия определения даты начала и (или) окончания отопительного периода и не направили соответствующее решение в Управляющую организацию, а также если тепловая энергия для нужд отопления помещений подается по сети централизованного теплоснабжения, то Управляющая организация начинает и заканчивает отопительный период в сроки, установленные уполномоченным органом местного самоуправления.

11.8. Управляющая организация представляет годовой отчет (в зависимости от начала даты управления данным МКД) Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. Управляющая организация имеет право разместить на информационных досках в подъездах многоквартирного дома и на информационном стенде в офисе управляющей организации информацию о месте и времени, где собственники могут ознакомиться с годовым отчетом. Управляющая организация обязана предоставить отчет о выполнении договора управления за предыдущий год собственнику, заключившему договор управления.

Приложения к договору управления, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»;

Управляющая организация

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Лига-Сервис»

Юр. адрес: г. Ульяновск, ул. Московское шоссе 80

ИНН 7327097346

КПП 732701001

ОГРН 1217300001808

Банковские реквизиты:

р/с 40702810129280006745

Филиал «Нижегородский» АО «АЛЬФА-БАНК»

БИК 042202824

к/с 30101810200000000824

Директор ООО «УК «Лига-Сервис»

Мишкин Д.В.



Совет МКД:

/И.П. Семенова/

/Т.В. Андреева/

/В.К. Ведров/

/Д.С. Романов/