

ДОГОВОР № 293
управления многоквартирным домом

26 сентября 2024г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК МИР», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в лице директора Голякова Романа Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещений (жилых и не жилых) многоквартирного дома, именуемые в дальнейшем «Собственники», а вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным жилым домом по адресу: Ярославская область, город Углич, ул. Ольги Берггольд, д. 15 корпус 2 о нижеследующем:

Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников (протокол № 1 от 26.09.2024г.) в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственников жилых / не жилых помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме (Приложение № 4) в границах эксплуатационной ответственности (Приложение № 3), предоставлять коммунальные услуги* собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам в пределах собранных с Собственников денежных средств.

1.2. Настоящий договор является договором смешанного типа.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными правовыми актами города Углича.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Термины, используемые в настоящем договоре:

2.1.1. **Общее имущества** – это имущество в отношении, которого осуществляется управление. Состав общего имущества определен сторонами договора в Приложении № 2 к настоящему договору.

2.1.2. **Границы эксплуатационной ответственности** между общим имуществом и личным (внутриквартирным) имуществом собственников помещений в многоквартирном доме – это линия раздела конструктивных элементов и элементов инженерных систем многоквартирного дома по признаку обязанности (ответственности) за их эксплуатацию. Границы эксплуатационной ответственности определены в Приложении № 3 к настоящему договору.

2.1.3. **Содержание общего имущества** собственников помещений в многоквартирном доме – это выполнение Управляющей организацией комплекса работ и услуг по техническому обслуживанию состава общего имущества в течение срока действия договора. Перечень работ и услуг по содержанию состава общего имущества определен в Приложении № 4 к настоящему договору.

2.1.4. **Текущий ремонт** – это работы, выполняемые с целью предупреждения износа конструкций, отделки, инженерного оборудования, а так же работы по устранению мелких повреждений и неисправностей. Перечень работ по текущему ремонту определен сторонами в Приложении № 5 к настоящему договору. Удельный вес заменяемых элементов в процессе текущего ремонта не превышает:

- кровельные покрытия – 50 %
- покрытия полов – 20 %
- остальные конструкции и инженерное оборудование – 15 %

от их общего объема в многоквартирном доме.

2.1.5. **Капитальный ремонт** – это проведение работ по устранению неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме связанных с заменой, либо восстановлением в объеме, превышающем объемы работ, указанные в пункте 2.1.4. настоящего Договора.

2.2. Права и обязанности устанавливаются настоящим договором. В случае не урегулирования правоотношений между Собственниками и Управляющей организацией настоящим договором Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. В рамках исполнения условий настоящего договора Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Собственников, либо от своего имени и за счет Собственников (за исключением случаев заключения Собственниками договоров на предоставление коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающими организациями в порядке ст.157.2 ЖК РФ).

3.1.2. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию общего имущества (за исключением лифтового оборудования). Выполнять работы и оказывать услуги Управляющая организация вправе как самостоятельно, так и путем заключения договоров с обслуживающими организациями от имени и за счет Собственников.

3.1.2.1. Заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме

3.1.3. Осуществлять начисление, сбор и перерасчет платежей Собственникам (нанимателям жилых помещений) за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, за исключением случаев заключения собственниками договоров на предоставление коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающими организациями в порядке ст.157.2. ЖК РФ.

3.1.3.1. В случае заключения собственниками (нанимателями) помещений договоров о предоставлении коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающими организациями, с оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в порядке ст.157.2 ЖК РФ начисление и сбор платежей за коммунальные услуги и услугу по обращению с ТКО осуществляют указанные ресурсоснабжающие организации, оператор по обращению с ТКО.

3.1.3.2. Начисление платы за капитальный ремонт производится управляющей организацией в случае принятия собственниками решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является управляющая организация.

3.1.4. Осуществлять начисление к выплате субсидий и льгот по оплате услуг за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством, с правом передачи полномочий по расчету третьим лицам. Начисление субсидий и льгот производится с момента предоставления документа, подтверждающего право на льготу или субсидию.

3.1.5. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, с составлением соответствующих актов.

3.1.6. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственников Управляющей организацией с обязательным составлением актов Управляющей организацией, которые являются первичным способом фиксирования количества и объема повреждений. Указанные акты составляются в течение 3 дней со дня получения сообщения о факте причинения вреда.

3.1.7. Путем обходов и осмотров проверять техническое состояние состава общего имущества, определенного в Приложении № 2. Обходы и осмотры осуществляются с периодичностью, установленной Постановлением Правительства от 13.08.2006 N 491, Постановлением Госстроя №170 от 23.09.2003 года. Техническое состояние лифтового оборудования проверяется специализированной организацией в соответствии с заключенным между ней и собственниками договором и нормативными документами.

3.1.8. Организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание самостоятельно, либо путем заключения от имени и за счет Собственников соответствующих договоров.

3.1.9. Подготавливать экономические расчеты по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества по запросу Собственников.

3.1.10. Принять и хранить техническую и иную документацию на многоквартирный дом, переданную Собственниками, а так же вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.11. Хранить копии правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для использования гражданами помещений в многоквартирном жилом доме, переданных Собственниками.

3.1.12. Осуществлять прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации (Собственников (нанимателей), членов их семей, лиц пользующихся жилыми помещениями в доме на иных

основаниях) по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, осуществлять ведение и хранение квартирных карточек (домовых книг), карточек регистрации.

3.1.13. Принимать и рассматривать обращения, жалобы Собственников, в рамках исполнения обязательств по настоящему договору, в течение 10 дней со дня получения письменного заявления от Собственника либо в сроки, установленные законом, а так же письменно информировать его о решении принятом по заявленному вопросу.

3.1.14. Выдавать Собственникам справки и иные документы в пределах своих полномочий.

3.1.15. Выполнять иные функции в соответствии с решениями общего собрания собственников, принятыми в пределах его компетенции.

3.1.16. Представлять годовой отчет о выполнении предмета настоящего договора, а также акт выполненных работ, не позднее 01 апреля года, следующего за отчетным, путем размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет, на информационных досках в многоквартирном доме либо на общем собрании Собственников, созданном по инициативе Собственников, а также на федеральном информационном портале определенном уполномоченным органом для раскрытия информации (ГИС ЖКХ). Отсутствие возражений собственников по объему, качеству и стоимости работ (услуг) указанных в акте, отчете в течение 10 дней с момента истечения установленного настоящим договором срока размещения указанных документов на официальном сайте Управляющей организации, на федеральном информационном портале в сети Интернет, при условии выполнения размещения означает принятие работ, услуг в полном объеме.

3.1.17. Информировать Собственников об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг, о сроках и продолжительности отключений и ограничений для проведения ремонтных работ за десять суток путем размещения соответствующей информации на досках объявлений дома либо указания в счетах-квитанциях.

3.1.18. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.19. предоставить потребителю следующую информацию об Управляющей организации:
наименование: Общество с ограниченной ответственностью «УК МИР» (сокращенное наименование ООО «УК МИР»);
место нахождения: 152 903, Россия, Ярославская область, город Углич, Ярославское шоссе, д.8а корпус 1, офис 1.

сведения о государственной регистрации: ИНН 7612046830, КПП 7611201001, свидетельство ОГРН от 10.08.2015 года № 1157627015864,

E-mail: uk-mir@bk.ru

Диспетчер аварийного-участка: 66-26-55 (звонок с мобильного), 89657262655 (звонок со стационарного телефона)

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Принимать участие в общих собраниях Собственников.

3.2.2. Информировать правоохранительные и надзорные органы о нарушениях норм действующего законодательства о порядке пользования помещениями, содержания общего имущества, соблюдении общественного порядка, допускаемых Собственниками помещений в доме.

3.2.3. Требовать внесения платы с Собственников (нанимателей, арендаторов) за потребленные жилищные и коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами и договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней), за исключением случаев заключения собственниками договоров на предоставление коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающими организациями в порядке ст.157.2 ЖК РФ.

3.2.4. Принимать любые законные меры по взысканию задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе, направлять предупреждения, уведомления, размещать информацию на досках объявлений с указанием номера квартиры должника.

3.2.5. Обращаться в органы судебной системы РФ с заявлениями о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, а так же заключать договоры об уступке требования уплаты задолженности.

3.2.5.1. Обращаться от имени Собственника и защиту его интересов в органы судебной системы РФ по любым вопросам, входящим в предмет настоящего Договора без получения доверенности от Собственника.

3.2.6. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственниками время в занимаемое ими жилое (нежилое) помещение работников или представителей Управляющей организации (в т. ч. работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.7. Требовать от Собственников полного возмещения убытков, причиненных Управляющей

- организации по вине Собственника и (или) членов его семьи, а также других, проживающих совместно с ними граждан.
- 3.2.8. В заранее согласованное с Собственниками время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственниками показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.
- 3.2.9. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством, предоставление коммунальных услуг.
- 3.2.10. Осуществлять иные права по управлению и содержанию составом общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными федеральными законами и договором.
- 3.2.11. В случае необходимости выполнения ремонтных работ для предотвращения или ликвидации аварийной ситуации, угрожающей здоровью, безопасности граждан, для выполнения предписаний государственных органов надзора и недостаточности денежных средств собственников инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками. Стоимость работ определяется исходя из ТЕРр (территориальные единичные расценки на ремонтно-строительные работы) пропорционально площади помещения. Управляющая организация выставляет в счете-квитанции отдельной строкой стоимость таких работ, выполненных Управляющей организацией. Собственники о выполнении указанных работ уведомляются путем размещения объявлений.
- 3.2.12. Производить обработку персональных данных Собственников и лиц совместно с ними проживающих с любой целью, предусмотренной ФЗ «О персональных данных». Подписание настоящего договора является официальным согласием Собственника на передачу его персональных данных для обработки третьим лицам, в случае привлечения Управляющей организацией третьих лиц для исполнения обязанностей, установленных пунктами 3.1.3., 3.1.4. настоящего договора.
- 3.2.13. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения обязательств по настоящему договору, в том числе заключать договоры на установку общедомовых приборов учета и (или) энергосервисные договоры, а так же поручать выполнение своих обязательств по настоящему договору подрядным организациям.
- 3.2.14. В случае не предоставления Собственниками данных о показаниях индивидуальных приборов учета 2 (два) и более месяцев подряд производить расчет размера оплаты услуг исходя из размера среднемесячного потребления услуги, нормативов, твержденных в установленном порядке, с последующим перерасчетом стоимости услуг после представления Собственниками сведений о показаниях приборов учета.
- 3.2.15. Информировать Собственников о предоставлении платных услуг, не входящих в предмет настоящего договора, путем размещения информации на счете-квитанции. Оказывать дополнительные платные услуги Собственникам помещений по их заявкам и за дополнительную плату.
- 3.2.16. Распоряжаться общим имуществом, путем сдачи в аренду, размещения оборудования, предоставление в пользование с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание и текущий ремонт, а так же на иные цели установленные Собственниками, в том числе на возмещение убытков по актам вандализма, вреда по деликтным отношениям.
- 3.2.17. Устанавливать количество фактически проживающих лиц в помещениях с составлением соответствующих актов. При выявлении лиц, не зарегистрированных в жилом помещении, но постоянно проживающих в нем (более 30 дней), Управляющая организация производит начисление платы за коммунальные услуги исходя из фактического количества проживающих лиц, начиная с даты составления акта.
- 3.2.18. Приостанавливать выполнение работ и оказание услуг в случае не выполнения Собственниками своих обязательств по оплате коммунальных услуг, работ и услуг по содержанию и текущему ремонту состава общего имущества многоквартирного дома.
- 3.2.19. Информировать Собственников многоквартирного дома о необходимости проведения текущего и капитального ремонта общего имущества данного дома.
- 3.2.20. При наличии соответствующих договоров между собственниками и поставщиками услуг, осуществлять сбор денежных средств с собственников за услуги, оказываемые по ценам (тарифам) применяемыми соответствующими поставщиками услуги, путем включения отдельной строкой в ежемесячную квитанцию по оплате жилищно-коммунальных услуг.
- 3.2.21. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, техническое обслуживание домофона, кодового замка двери подъезда и т.д.).

3.3. Собственники обязуются:

- 3.3.1. Вносить плату за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги в

- порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством;
- 3.3.2. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;
- 3.3.3. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме, загрязнению придомовой территории;
- 3.3.4. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки, чердаки запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши;
- 3.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к составу общего имущества, указанному в Приложении №2;
- 3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования помещениями, а также Правила пользования и содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не хранить в принадлежащем помещении и в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные;
- 3.3.8. Переустройство или перепланировку производить в порядке, предусмотренном статьями 26-29 Жилищного кодекса РФ;
- 3.3.9. Не допускать установки на электросетях самодельных предохранительных устройств, не согласованного с Управляющей организацией подключения к распределительным этажным электрическим щитам;
- 3.3.10. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества через аварийно-диспетчерскую службу;
- 3.3.11. При временном или длительном отсутствии Собственников предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение на случай проведения аварийных работ;
- 3.3.12. Допускать в согласованные сроки в помещение представителей Управляющей организации, включая работников предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-водоснабжения, канализации, для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;
- 3.3.13. Обеспечить беспрепятственный доступ к составу общего имущества, находящемуся внутри жилого (нежилого) помещения своими силами и за свой счет либо к общему имуществу, доступ к которому возможен только через жилое (нежилое) помещение.
- 3.3.14. Своевременно уведомлять Управляющую организацию в следующих случаях:
- 1) изменения числа проживающих в течение пяти дней, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временных проживающих граждан;
 - 2) изменений в предоставлении льгот согласно действующему законодательству;
 - 3) передачи (сдачи) в наем жилого помещения третьим лицам;
 - 4) изменений в технических характеристиках квартир, установки приборов учета на предоставляемые жилищно-коммунальные услуги;
 - 5) смены Собственника жилого / не жилого помещения в многоквартирном доме, путем направления, в Управляющую организацию документа устанавливающего право собственности;
 - 6) об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях. С указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилых помещениях потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.
- 3.3.15. Предоставлять показания индивидуальных приборов учета (при их наличие) путем занесения данных в текущую счет-квитанцию;
- 3.3.16. Своевременно сообщать Управляющей организации о фактах причинения ущерба имуществу собственников и третьих лиц путем подачи заявления о составлении акта;
- 3.3.17. Не производить работы на инженерных сетях дома, отнесенных к общему имуществу, без согласования с Управляющей организацией;
- 3.3.18. Не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- 3.3.19. Не использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);
- 3.3.20. Не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

- 3.3.21. Самовольно не присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирах) или индивидуальных приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом и технический паспорт жилого (нежилого) помещения;
- 3.3.22. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;
- 3.3.23. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:
- Установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, а также не предназначенных для использования в домашних условиях, дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.
Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые потребитель в отдельно взятом жилом (нежилом) помещении может использовать для удовлетворения бытовых нужд зависит от года постройки и введения в эксплуатацию многоквартирного дома и составляет для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 2003 года по дату заключения настоящего договора: с плитой на природном газе -4кВт; с электроплитой- 7 кВт.
Ориентировочная мощность используемых бытовых приборов составляет:
Телевизор, DVD-плеер, музыкальный центр, компьютер, холодильник-0, 2- 0,5кВт.,
Электрочайник-1,3 - 2,5кВт.,
Пылесос, фен, утюг, микроволновая печь -1,1 - 1,5кВт.,
Вентилятор, обогреватель – 1,5 кВт.,
Стиральная машина -2,0-4,0 кВт.
При использовании бытовых приборов собственники/наниматели обязаны учитывать их суммарную мощность, не допуская превышения установленной максимально допустимой мощности, разрешенной для дома, в котором расположена квартира.
- 3.3.24. Не выполнять ремонтные работы в жилом (нежилом) помещении по скрытию общего имущества в многоквартирном доме, в частности инженерных систем.
- 3.3.25. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.
- 3.3.26. Не создавать шум в жилых помещениях и местах общего пользования, уровень которого превышает допустимые нормы, соблюдать правила пользования системой канализации, установленные нормативными документами.
- 3.3.27. Соблюдать следующие требования: не осуществлять монтаж и демонтаж общедомовых и индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на МКД и помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией.
- 3.3.28. Выбрать на общем собрании собственников помещений уполномоченное лицо для представления интересов всех собственников помещений перед Управляющей организацией.
- 3.4. Собственники вправе:**
- 3.4.1. Получать услуги по содержанию и ремонту жилья, коммунальные услуги надлежащего качества.
- 3.4.2. Получать от Управляющей организации информацию об объемах и качестве услуг, условиях их предоставления, изменении размера и порядка их оплаты.
- 3.4.3. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате жилья и коммунальных услуг (лично или через своего представителя). В случае заключения прямых договоров на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями в порядке ст.157.2 ЖК РФ информацию о расчетах за коммунальные услуги предоставляет собственникам соответствующая ресурсоснабжающая организация.
- 3.4.4. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ, но не чаще чем 1 (один) раз в квартал.
- 3.4.5. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.
- 3.4.6. Получать от Управляющей организации акт о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.4.7. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников по вопросам, связанным с организацией содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества. Созывать ежегодно общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

3.4.8. Собственники нежилых помещений вправе заключать с управляющей организацией дополнительный договор, уточняющий порядок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

3.4.9. Осуществлять контроль над деятельностью управляющей организации в части исполнения настоящего договора в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе контроль отнесения затрат на лицевой счет дома;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников с участием Управляющей организации для принятия решений по фактам выявленных нарушений;
- активирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества;

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ РАБОТ И УСЛУГ ПО ДОГОВОРУ

4.1. В состав платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги включаются:

- плата за содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- плата за коммунальные услуги (за исключением случаев заключения собственниками прямых договоров на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями в порядке ст.157.2 ЖК РФ;
- плата за услуги по управлению многоквартирным домом.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения определяется на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации и информации о техническом состоянии общего имущества, и составляет на дату заключения настоящего Договора **22,23 рублей** за 1 кв. м жилого/нежилого помещения, не считая расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые на содержание общего имущества МКД, которые также включаются в состав платы за содержание и ремонт жилья, но рассчитываются в соответствии с действующим законодательством, Размер платы за содержание и ремонт МКД подлежит индексированию в начале каждого календарного года в соответствии с официальным годовым уровнем инфляции в РФ по итогам предыдущего календарного года по данным Росстата. Процент индексации распределяется равными частями на все виды услуг по содержанию общедомового имущества.

По истечении 3 лет с даты начала управления многоквартирным домом включать расходы на текущий ремонт общего имущества собственников помещений в МКД в размере 2,00 руб. с 1 кв.м. жилого/нежилого помещения в состав платы за содержание МКД. (перечень работ по текущему ремонту указан в приложении №8)

4.2.1. Плата за абонентское обслуживание видеодомофона вносится собственниками специализированной организации в порядке и размере установленных заключенным с ней договором.

4.3. Размер платы за все виды услуг в доме устанавливается по тарифам, одинаковым для всех собственников и нанимателей жилых (нежилых) помещений. При изменении размера тарифов на жилищно-коммунальные услуги Управляющая организация извещает Собственников путем указания изменений в счете-квитанции.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным на основании действующего законодательства Российской Федерации и определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в соответствии с действующим Законодательством.

4.5. Ошибки и искажения, допущенные при снятии показаний индивидуальных показаний прибора учета или оплате, учитываются Управляющей организацией по мере их выявления путем перерасчета за последний расчетный период со дня предыдущей проверки, но не более срока исковой давности, установленного законодательством РФ. В случае заключения прямых договоров на предоставление коммунальных услуг в порядке ст.157.2 ЖК РФ учет показаний индивидуальных приборов учета и соответствующие перерасчеты производит ресурсоснабжающая организация.

4.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные

услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

4.7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, направляемых Управляющей организацией не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата. Платежный документ направляется Собственникам через почтовые ящики, установленные в многоквартирном доме.

4.7.1. В случае принятия собственниками решения о заключении договора на предоставление коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающей организацией, плата за соответствующие коммунальные услуги вносится указанной организации на основании выставляемых данной организацией платежных документов.

4.8. При неполучении платежного документа, в установленный договором срок или неправильном начислении платежей Собственники обязаны обратиться к Управляющей организации (либо ресурсоснабжающей организации при заключении прямых договоров на предоставление коммунальных услуг) не позднее 8 (восьмого) числа месяца следующего за расчетным.

4.9. Собственники обязаны оплатить оказанные им жилищные и коммунальные услуги согласно платежному документу от Управляющей организации до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.10. Не использование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы за услуги, работы начисляемые с площади занимаемого помещения.

4.11. При наличии задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги внесенная плата за содержание и ремонт жилья, коммунальные и иные услуги погашает задолженность за указанные работы, услуги согласно очередности ее возникновения.

4.12. Собственники оплачивают работы, выполненные в порядке п. 3.2.11 настоящего договора, в течение 3 месяцев с момента выставления счета.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность Управляющей организации:

За неисполнение, или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность, в т.ч. по возмещению ущерба, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором, а так же в соответствии с границами ответственности, установленными в Приложении № 3.

5.2. Ответственность Собственников.

5.2.1. В случае невнесения в установленный настоящим Договором срок платы за жилищные и коммунальные услуги Собственники уплачивают Управляющей организации пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации (ст. 155, п. 14).

5.2.2. В случае уклонения Собственников от уплаты ЖКУ в течение 6 месяцев и более Управляющая организация после письменного уведомления Собственников вправе приостановить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном законодательством.

5.2.3. Собственники, причинившие вред общему имуществу в многоквартирном доме, а так же имуществу других Собственников несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2.4. Собственники, выполнившие реконструкцию и (или) замену внутриквартирных сетей, несут полную ответственность за последствия выполненных работ и техническое состояние.

5.2.5. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае не предоставления доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации, а так же в случае не своевременного выявления дефектов на общем имуществе, находящемся внутри жилого / не жилого помещения.

5.2.6. В случае не исполнения Собственниками обязанностей по надлежащему техническому содержанию инженерных систем в занимаемых помещениях, вследствие чего возникла аварийная ситуация в доме, Собственники несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) ответственность за причиненный ущерб.

5.2.7. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей).

5.2.8. Если Собственники не обеспечивают допуск должностных лиц Управляющей организации для контрольных проверок показаний приборов учета, а также не представляют сведения по показаниям, начисления производятся Управляющей организацией по утвержденным нормативам потребления.

5.3. Основания освобождения от ответственности:

- 5.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:
- а) в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
 - б) невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате события чрезвычайного характера;
 - в) надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие неисполнения обязанностей по договору другой Стороной договора.
- 5.3.2. Управляющая организация не несет материальной ответственности, не возмещает убытки и не компенсирует причиненный ущерб имуществу, если он возник в результате действий, осуществленных по распоряжению Собственников либо виновных действий третьих лиц (вандализм, кража, поджог и т.д.).
- 5.3.3. Факты нарушения условий договора оформляются актами, которые подписываются обеими сторонами. Указанный акт составляется по требованию любой из сторон. Акт составляется комиссией не менее чем из трех человек, включая обязательное участие представителей управляющей организации. О дате и времени составления акта сторона по договору извещается телефонограммой либо заказным письмом. Если представитель одной из сторон не прибыл к месту вызова, об этом делается соответствующая запись в акте, акт подписывается остальными членами комиссии. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности фотографировании или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и собственники (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).
- 5.3.4. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.
- 5.3.5. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственникам из-за недостатков в содержании общего имущества многоквартирного дома, возникших до заключения настоящего Договора, а также вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственниками своих обязательств.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

- 6.1. Срок действия договора с 01.11.2024г. по 30.10.2029г.
- 6.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 1 месяц до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.
- 6.3. Договор может быть расторгнут досрочно:
- а) по соглашению сторон;
 - б) на основании решения суда;
 - в) в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации в случае неисполнения Собственниками условий настоящего договора с предварительным Уведомлением Собственников не менее чем за 2 (два) месяца.
 - г) при ликвидации одной из сторон как юридического лица либо ограничения в установленном законодательством порядке ее уставной правоспособности, что повлечет для этой стороны невозможность выполнять свои обязательства по настоящему договору;
 - д) в одностороннем порядке по инициативе Собственников в случае изменения способа управления, выбора иной управляющей организации с предварительным Уведомлением Собственников не менее чем за 2 (два) месяца до даты расторжения договора.
 - е) по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.
- 6.4. В случае расторжения настоящего Договора Собственники обязаны компенсировать Управляющей организации фактические расходы, в том числе в объеме средств, инвестированных Управляющей организацией в общее имущество, в случаях указанных в п.3.2.11 настоящего договора.
- 6.5. Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.
- 6.6. Настоящий договор хранится у Управляющей организации. Собственники вправе получить копию настоящего договора в течение 10 рабочих дней со дня подачи заявления. В случае избрания на общем собрании уполномоченного собственников, копия настоящего договора хранится у данного лица.
- 6.7. В случае, если какие-либо пункты настоящего договора будут признаны недействительными и не подлежащими исполнению, это решение не должно отражаться на оценке обоснованности, законности, применимости остальных пунктов договора.
- 6.8. В случае прекращения у лица права собственности на помещение настоящий договор в отношении данного лица считается расторгнутым. Новый собственник становится стороной настоящего договора

с момента государственной регистрации права собственности на помещение.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Подписание собственником настоящего договора либо его акцепт, выраженный в протоколе общего собрания (бланке решения при заочном голосовании) является официальным согласием (в порядке пункта 1 части 1 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных») на обработку, хранение Управляющей организацией персональных данных собственника в целях исполнения настоящего договора.

7.1.1. Управляющая организация вправе поручить обработку персональных данных собственника третьим лицам без получения дополнительного согласия собственника в при поручении третьим лицам выполнения какой-либо части обязательств управляющей организации, предусмотренных договором управления.

7.1. Настоящий договор определяет полный объем договоренностей между Управляющей организацией и Собственниками.

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

7.3. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7.4. Приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

7.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

7.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1 Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

Приложение № 2 Акт о состоянии общего имущества собственников МКД;

Приложение № 3 Границы эксплуатационной ответственности;

Приложение № 4 Перечень работ и услуг по содержанию состава общего имущества, стоимость;

Приложение № 5 Форма годового отчета

Приложение № 6. Перечень работ по управлению МКД

Приложение № 7 Перечень коммунальных услуг;

Приложение №8 Перечень работ по текущему ремонту

Приложение №9. Реестр собственников подписавших договор управления

8. РЕКВИЗИТЫ И АДРЕСА СТОРОН

СОБСТВЕННИКИ:

Согласно приложению №9 к Договору.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

Директор

ООО «УК МИР»/

/ П.С.Голяков



А К Т

о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома – Угличский район, г. Углич, ул. Ольги Берггольц д. 15 стр.2
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) – нет данных
3. Серия, тип постройки - данных нет
4. Год постройки – 2024 г.
5. Степень износа по данным государственного технического учета – на 30 августа 2024 года составляет 0%
6. Степень фактического износа - 0%
7. Год последнего капитального ремонта -
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу – не признан
9. Количество этажей – 3
10. Наличие подвала - техническое подполье
11. Наличие цокольного этажа - нет
12. Наличие мансарды - нет
13. Наличие мезонина - нет
14. Количество квартир - 60
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества – нет
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания - не признан
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) – не признаны
18. Строительный объем - 12968 куб.м
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками – 3734,1 кв.м (2927,4 кв.м. без МОП)
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) – 2759,3 кв.м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) - 0 кв.м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – 350,6 кв.м
20. Количество секций - 3
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) – 350,6 кв.м
22. Уборочная площадь общих коридоров – нет данных кв.м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) – 1078,5 кв.м. и 1182,8 кв.м.(техподполье и чердак)
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома - 11269 кв.м
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) - 76:22:010117:444

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

1 Наименование конструктивных элементов	2 Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	3 Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	сборный ж/б	хорошее
2. Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	хорошее
3. Перегородки	газосиликатные блоки	хорошее
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)	ж/б ж/б	хорошее хорошее
5. Крыша	мягкая кровля, гибкая черепица, металлопрофиль	хорошее
6. Полы		
7. Проемы окна двери (другое)	стеклопакеты	хорошее
8. Отделка внутренняя наружная (другое)	оштукатурено	хорошее
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания вентиляция (другое)	есть вентканалы	
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электропитание холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных) печи (другое)	есть централизованное от газовых котлов централизованное централизованное от газовых котлов	работоспособные
11. Крыльца		хорошее

1	2 Наименование конструктивных элементов	3 Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	4 Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
12.	Система антиобледенения и снеготаяния		Отсутствуют
13.	Система противопожарной защиты (автоматическая пожарная защита)		Отсутствуют

СОБСТВЕННИКИ:

Согласно приложению №9 к Договору.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

Директор

ООО «УК МИР»/



/ Р.С.Голяков

Границы ответственности Управляющей компании	Границы ответственности Собственника помещения
1	2
1. Стояки холодного водоснабжения, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков. При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках.	1. Ответвления от стояков холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, сантехническое оборудование в квартире.
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных счетчиков), отключающие устройства на квартиру.	2. Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитах, включая квартирные электросчетчики.
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка.
4. Внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа.	4. Внутриквартирное газовое оборудование, расположенное после запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию
5. Внешняя поверхность стен помещения, оконных и входной двери в помещение (квартиру) заполнений.	5. Внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения (внутренние) и входная дверь в помещение (квартиру).

СОБСТВЕННИКИ:

Согласно приложению №9 к Договору.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

Директор

ООО «УК МИР»/



/ Р.С.Голяков