Договор № 01/60А-2021
управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: город Димитровград, улица Московская, дом № 60 «А».

г. Димитровград **«01» марта 2021 года**

Товарищество собственников жилья «Наш уютный дом» (ТСЖ «Наш уютный дом»), именуемое в дальнейшем «Собственники помещений», в лице **Председателя Правления Товарищества собственников жилья «Наш уютный дом» Ганеева Альберта Маратовича,** действующей на основании Устава ТСЖ «Наш уютный дом»**,** с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управление Домами», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора **Коцюка Игоря Анатольевича**, действующего на основании Устава ООО «УправДом», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны»,

в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, заключили настоящий Договор № 01/60А-2021 управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: город Димитровград, улица Московская, дом № 60 «А» (далее по тексту – «Договор») от 01 марта 2021 года о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 139, ст. 147, ст. 153, ст. 155, п.3 ч. 2 ст. 161 и ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.2. Условия настоящего Договора одинаковы для всех Собственников помещений (жилых и нежилых) многоквартирного дома, расположенного по адресу: город Димитровград, улица Московская, дом № 60 «А» (далее – «Многоквартирный дом»), и общеобязательны для исполнения ими.

1.3. При исполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг), Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ульяновской области.

1.4. Управление Многоквартирным домом, осуществляемое Управляющей организацией, должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

1.5. Надлежащее содержание общего имущества Многоквартирного дома должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, об энергосбережении.

1.6. Надлежащее содержание общего имущества Многоквартирного дома должно обеспечивать соблюдение требований к надёжности и безопасности многоквартирного дома, безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических и юридических лиц, доступность пользования помещениями и иным общим имуществом, соблюдение прав и законных интересов собственников и иных лиц, постоянную готовность внутридомовых инженерных систем, приборов учёта и другого общего имущества к поставкам коммунальных ресурсов.

1.7. Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги, необходимые для надлежащего содержания дома и соблюдения условий, указанных п. п. 1.4., 1.5. и 1.6. Договора, должны осуществляться Управляющей организацией независимо от того, упоминаются ли они в настоящем Договоре.

1.8. Выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) вызванное обстоятельствами, которые Управляющая организация не могла предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, подлежат дополнительной компенсации собственниками помещений в Многоквартирном доме.

1.9. Управляющая организация, заключившая договор управления Многоквартирным домом обязана уведомить Государственную жилищную инспекцию Ульяновской области о начале своей деятельности.

2. Предмет Договора.

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия настоящего Договора за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению Многоквартирным домом и надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, осуществлять предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений, а также лицам пользующимся помещением(ями) в Многоквартирном доме, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности, указанной в настоящем Договоре.

2.2. Общая характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

1) адрес Многоквартирного дома - Российская Федерация, Ульяновская область, город Димитровград, улица Московская, дом № 60 «А»;

2) инвентарный номер Многоквартирного дома (согласно техническому паспорту УОГУП БТИ) – 009569 (1-2 подъезд), 9569Б (3-4 подъезд), 09569В (5-6 подъезд), 9569 (блок «А» со встроенными помещениями 1,2 этажа блока 3);

3) серия, тип постройки - индивидуальный проект;
4) год постройки - 2007 год;
5) этажность – 9 этажей;
6) количество квартир – 192 квартиры;
7) общая площадь Многоквартирного дома – 23 991,78 м^2;
8) общая площадь жилых помещений – 11040,3 м^2;
9) общая площадь нежилых помещений, находящихся в собственности, – 5411,70 м^2;
10) общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества, - 7539,78 м^2;
11) степень износа по данным государственного технического учета – 24,0 %;
12) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества – 14 006, 00 м^2;
13) кадастровый номер земельного участка - 73:23:013133:43.

2.3. Цель заключения настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в Многоквартирном доме и пользующимся его помещением(ями) в Многоквартирном доме лицам.

3. Права и обязанности Сторон.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к исполнению настоящего Договора незамедлительно после его подписания.

3.1.2. Предоставить информацию о порядке и условиях оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.3. Предоставить информацию о стоимости работ (услуг) оказываемых управляющей организацией в том числе:

- описание каждой работы (услуги), периодичность выполнения работы (оказания услуги), результат выполнения работы (оказания услуги), гарантийный срок (в случае, если гарантия качества работ предусмотрена федеральным законом, иным нормативным правовым актом Российской Федерации или предлагается управляющей организацией), указание конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, определяющие выбор конкретных работ (услуг);
- стоимость каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения (на 1 кв. метр общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 пог. метр соответствующих инженерных сетей, на 1 кв. метр площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, на 1 прибор учета соответствующего коммунального ресурса и др.).

3.1.4. Предоставить информацию о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы с раскрытием следующих сведений:

- перечень коммунальных ресурсов, которые управляющая организация закупает у ресурсоснабжающих организаций, с указанием конкретных поставщиков, а также объема закупаемых ресурсов и цен на такие ресурсы, по которым управляющая организация закупает их у ресурсоснабжающих организаций;
- тарифы (цены) для потребителей, установленные для ресурсоснабжающих организаций, у которых управляющая организация закупает коммунальные ресурсы. При этом управляющая организация указывает реквизиты нормативных правовых актов (дата, номер, наименование принявшего акт органа), которыми установлены такие тарифы (цены).
- тарифы (цены) на коммунальные услуги, которые применяются управляющей организацией для расчета размера платежей для потребителей.

3.1.5. Приступить к управлению Многоквартирным домом начиная с «01» марта 2021 года и осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Собственников помещений, в соответствии с целью, указанной в пункте 2.3 настоящего Договора.

3.1.6. Оказывать Собственникам помещений услуги, по управлению и содержанию общего имущества, а также выполнять работы по его ремонту в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и пользующимся помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лицам в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: горячее водоснабжения, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение).

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.7. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества при наличии вины Управляющей организации.

3.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать от Собственников помещений заявки по телефону 8 (84235) 6-92-27, устранять аварии, выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.9. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.10. Вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) Собственников помещений на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учет их исполнения.

3.1.11. Информировать Собственников помещений и пользующихся их помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома:

- о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг - не позднее чем за 3 суток до начала перерыва,

- о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг качества ниже предусмотренного приложением № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим Договором - в течение одних суток с момента обнаружения недостатков.

3.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.13. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предусмотренных настоящим Договором:

- уведомить Собственников помещений и лиц, пользующихся их Помещением(ями) в Многоквартирном доме, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), исполнения;

- в минимально возможный срок с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки.

3.1.14. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями Договоры о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении с целью обеспечения коммунальными услугами Собственников помещений и пользующихся их помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц в объемах и качестве, определенных настоящим Договором.

3.1.15. Выдавать Собственникам помещений платежные документы, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги, в срок до первого числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. В случае изменения размера платы за жилое помещение и (или) тарифов на коммунальные услуги информировать в письменной форме Собственников помещений не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней до указанного выше срока представления платежных документов.

3.1.16. По требованию Собственников помещений производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.17. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.18. Не позднее трех календарных дней до проведения работ внутри помещения(й) Собственников помещений согласовать с ними, а в случае их отсутствия согласовать с лицами, пользующимися их помещением(ями) в Многоквартирном доме, время доступа в помещение(я), а при невозможности такого согласования направить Собственникам помещений уведомление о необходимости проведения работ внутри их помещения(й).

3.1.19. Предоставлять Собственникам помещений в установленные законодательством Российской Федерации сроки по запросу документы, связанные с выполнением обязательств Управляющей организации по настоящему Договору.

3.1.20. На основании обращения Собственников помещений или лиц, пользующихся их помещением(ями) в Многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Собственников помещений в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственников.

3.1.21. По просьбе Собственников помещений, после дачи письменного согласия и включения работ в смету расходов, выполнять дополнительные поручения по управлению домом за дополнительную плату.

3.1.22. Хранить в тайне конфиденциальную информацию, касающуюся Собственников помещений (не передавать ее иным лицам, в том числе организациям), без письменного разрешения Собственника помещений, за исключением случаев, прямо предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.1.23. Производить перерасчет объемов потребленных коммунальных ресурсов в связи с непредставлением или некачественным предоставлением и корректировать размер оплаты за содержание и ремонт в соответствии с выполненными работами.

3.1.24. Обеспечить возможность Собственникам помещений осуществлять контроль исполнения обязанностей Управляющей организацией.

3.1.25. Ограничить доступ к внутридомовой инженерной системе посторонних лиц, кроме обслуживающего персонала и Председателя Правления ТСЖ «Наш уютный дом».

3.1.26. Снимать показания общедомовых приборов учёта потребления энергоресурсов в сроки, определённые соответствующими договорами с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.27. Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

3.1.28. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества собственников помещений либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников помещений направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением собственников помещений.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему Договору третьих лиц.

3.2.2. Проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.3. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неоплаченных платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику помещений коммунальных ресурсов по своему выбору в случае неполной оплаты Собственником помещений одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.5. Представлять интересы Собственников помещений в судах Российской Федерации и органах власти в случаях выявления нарушений правил использования общего имущества Многоквартирного дома.

3.2.6. Осуществлять контроль целевого использования помещений и принимать в соответствии с законодательством меры в случае использования помещений не по назначению.

3.2.7. За дополнительную плату Собственников помещений оказывать дополнительные услуги и производить работы, не включённые в перечень обязательных:

- предоставлять и\или обеспечивать предоставление иных услуг (интернета; радиовещания; телевидения; видеонаблюдения; обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда; другие услуги);

- принимать от Собственников помещений плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги через систему расчётно-информационного центра (РИЦ).

3.3. Собственники помещений обязаны:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.2. При временном неиспользовании помещения(й) для проживания более 3 (трех) рабочих дней сообщать Управляющей организации свои контактный телефон и адрес, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещение(я).

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- не производить без согласования с Управляющей организацией никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома;

- не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

- не допускать выполнения работ или совершения действий, приводящих к порче помещений и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- не препятствовать доступу к общему имуществу (в том числе не производить работ по ремонту помещений, результатом которых будет являться полная и (или) частичная изоляция объектов общей собственности), не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования;

- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

- не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации не позднее трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении и о наличии у постоянно проживающих в жилом помещении лиц льгот по оплате коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов, а также об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и планируемых режимах работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств (водо- и электроснабжения и других данных), необходимых для определения объемов потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты расчетным путем.

3.3.5. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время суток.

3.3.6. Сообщать управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.3.7. Собственники помещений предоставляют Управляющей организации на безвозмездной основе в пользование всё общее имущество и все помещения, относящиеся к общему имуществу обслуживаемого жилого дома № 60 «А» по ул. Московской (техэтажи, подвальные помещения, лифтовые, мусорокамеры, электрощитовые и другие служебные помещения со всем оборудованием, механизмами, приборами, инженерными сетями, инвентарем и прочим) для выполнения обязательств по настоящему Договору управления.

3.4. Собственники помещений имеют право:

3.4.1. Своевременно и в полном объеме получать коммунальные услуги, отвечающие параметрам качества и надежности, не ниже установленных по городу Димитровграду нормативов потребления;

3.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии своих расчетов по оплате;

3.4.3. Требовать изменения размера платы (произведения перерасчета) в следующих случаях:

- за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

- за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору, а также в случае, если действие или бездействие Управляющей организации принесло ущерб помещению(ям) или общему имуществу собственников.

3.4.5. получать от Управляющей организации информацию об организациях, осуществляющих ремонт общего имущества или поставку коммунальных услуг.

3.4.6. Получать ежегодный отчет и (или) отчет, предоставляемый по окончании действия настоящего договора.

3.4.7. Обращаться с жалобой на действия (бездействие) Управляющей организации в государственные органы, осуществляющие жилищный контроль, или в суд за защитой своих законных прав и интересов.

3.4.8. Сообщать Управляющей организации об имеющихся возражениях по предоставленному отчету в течение 30 (тридцати) календарных дней после его предоставления. По окончании указанного срока отчет считается принятым.

3.4.9. Вносить предложения по изменению или расторжению настоящего Договора.

3.4.10. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.4.11. Председатель Правления ТСЖ «Наш уютный дом» имеет право подписи документов, связанных с исполнением настоящего Договора, в т.ч. и смет расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества.

4. Цена договора, размер платы за содержание, ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и порядок ее внесения

4.1. Цена договора (комплекса услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма:

1) платы за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги (плату за холодное и горячее водоснабжение, плату за электроснабжение, плату за отопление, плату за обращение с твердыми коммунальными отходами);

4.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством.

В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы.

4.3. Размер платы и перечень услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме определяется соглашением между Собственниками помещений и Управляющей организацией и закрепляется приложениями к настоящему Договору.

4.4. Размер платы за дополнительные услуги, предоставляемые Управляющей организацией, определяется Управляющей организацией самостоятельно с последующим обязательным уведомлением Собственников помещений после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, в разумный срок.

4.5. В платежном документе, выставляемом управляющей организацией плательщикам, указываются:

1) почтовый адрес, сведения о собственнике (нанимателе жилого помещения государственного или муниципального жилищных фондов) с указанием фамилии и инициалов, наименования юридического лица, общая площадь помещения (для жилых помещений) - жилая площадь помещения – (в коммунальной квартире);

2) наименование управляющей организации (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер ее банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта в сети Интернет;

3) указание на оплачиваемый месяц;

4) сумма начисленной платы за жилое помещение и коммунальные услуги, включая:

а) плату за содержание общего имущества Собственников Помещений в Многоквартирном доме, в том числе значение размера платы за содержание на 1 кв. м Помещения и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

б) плату за текущий ремонт общего имущества Собственников Помещений в Многоквартирном доме, в том числе значение размера платы за текущий ремонт на 1 кв. м помещения и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

в) плату за все виды коммунальных услуг, предоставляемых в Многоквартирном доме, в том числе значения тарифов (цен) на коммунальные услуги, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов или отведенных сточных вод, объем (количество) потребленных в течение расчетного периода коммунальных ресурсов и отведенных сточных вод и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

5) сведения об изменениях размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

6) сведения о размере задолженности перед управляющей организацией за предыдущие периоды (отдельно по каждому подпункту "а" - "г" подпункта 4 настоящего пункта);

7) сведения о предоставлении мер социальной поддержки на оплату жилого помещения и коммунальных услуг;

8) сумма начисленных пени;

9) другие сведения, предусмотренные законодательством и настоящим договором.

При наличии соответствующего договора между управляющей организацией и наймодателем в платежный документ может быть включена плата за пользование жилым помещением (плата за наем).

4.6. Плательщик вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги управляющей организации на ее расчетный счет или через кассу ООО «РИЦ».

4.7. Неиспользование помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.8. Плательщик вправе осуществить предоплату с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

5. Ответственность Сторон.

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

5.2. В случае обнаружения Собственниками помещений расходования Управляющей организацией средств, противоречащего условиям данного Договора, Управляющая организация в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента соответствующего уведомления обязана их восполнить за счет собственных средств.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги и нарушении порядка Российской Федерации плательщик обязан уплатить управляющей организации пени в размере, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса.

6. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего Договора.

6.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников помещений и (или) пользующихся их помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лиц, общему имуществу Собственников помещений, а также по требованию Управляющей организации либо Собственников помещений составляется Акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или Собственниками помещений своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственников помещений, а при их отсутствии лиц, пользующихся их помещением(ями) в этом Многоквартирном доме представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение трех часов с момента сообщения о нарушении Собственником помещений или лицом, пользующимся их помещением(ями) в Многоквартирном доме, представитель Управляющей организации и подрядной организации не прибыли для проверки факта нарушения и если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без их присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии, и в нем фиксируется факт неприбытия представителей Управляющей и подрядной организаций.

6.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков - факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника помещений и (или) лиц, пользующихся их помещением(ями) в этом Многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

7. Осуществление контроля выполнения Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления.

7.1. Контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору осуществляется Собственниками помещений путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проверки журналов выполнения работ и услуг, а также проведения соответствующей экспертизы);

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями раздела 6 настоящего Договора;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно законодательству.

7.2. Контроль поставки коммунальных ресурсов надлежащего качества на границах эксплуатационной ответственности производится управляющей организацией в соответствии с договорами с ресурсоснабжающими организациями.

8. Прочие условия.

8.1. Все вопросы, не урегулированные в настоящем Договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть составлены в письменной форме и подписаны сторонами.

8.3. Споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении либо расторжении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров.

В случае отсутствия согласия после проведения переговоров Стороны передают спор на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Все информационные уведомления собственников, предусмотренные настоящим договором, могут осуществляться путем размещения объявления в общедоступных местах. Личные уведомления (в том числе о необходимости обеспечить допуск в помещение собственника и т.д.) могут осуществляться путем телефонограмм.

9. Форс-мажор

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у управляющей организации необходимых денежных средств.

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

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента его подписания Сторонами.

10.2. Настоящий Договор действует до 28 февраля 2026 года. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

10.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном законодательством и положениями настоящего Договора. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

10.4. В случае расторжения настоящего Договора Управляющая организация обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе с участием представителей вновь выбранной управляющей организации, созданного товарищества собственников жилья, а в случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа непосредственного управления - собственника, организации или индивидуального предпринимателя, определенных решением общего собрания.

10.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками помещений.

10.6. Все приложения являются неотъемлемой частью Договора.

10.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

11. Реквизиты Сторон.

Управляющая организация:	**Собственники помещений:**
Общество с ограниченной ответственностью «Управление Домами» Юр. адрес: 433513, Россия, Ульяновская обл., г. Димитровград, ул. Московская, д. 60 «А», офис 9 Почт. адрес: 433513, Россия, Ульяновская обл., г. Димитровград, ул. Московская, д. 60 «А», офис 9 ИНН/КПП 7302030710/730201001, ОГРН 1057302040003 Р/с 40702810113310008957, к/с 30101810145250000411, филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве БИК 044525411 **Директор ООО «УправДом»** **_____И.А. Коцюк** **мп**	**Товарищество собственников жилья «Наш уютный дом»** Юр. адрес: 433513, Россия, Ульяновская обл., г. Димитровград, ул. Московская, д. 60 «А», кв. 30 Почт. адрес: 433513, Россия, Ульяновская обл., г. Димитровград, ул. Московская, д. 60 «А», кв. 30 ОГРН 1077300000502, ИНН 7302036870, КПП 730201001 **Председатель Правления Товарищества собственников жилья «Наш уютный дом»** **_____А.М. Ганеев** **мп**

Приложение № 1
к Договору № 01/60А-2021
управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: город Димитровград,
улица Московская, дом № 60 «А»
от 01 марта 2021 года

Смета расходов
на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ульяновская обл., г. Димитровград, ул. Московская, д. 60 «А»

Утверждено на общем собрании. Протокол № ____ от «____»_____2020 г.

№ п/п	Затраты	Единица измерения	Общая площадь помещений, находящихся в собственности	Цена с 1 м^2 (руб./мес.)	Сумма (руб./мес.)	Прим.
	I. Услуги и работы по содержанию общего имущества дома:					
1.	Содержание конструктивных элементов здания (подвал, тех. этаж, фасад, подъезды, крыша)	м^2	16452,00	0,37	6087,24	
2.	Содержание инженерных сетей:					
2.1.	Систем отопления и ГВС	м^2	16452,00	2,53	41623,56	
2.2.	Систем ХВС и водоотведения	м^2	16452,00	2,22	36523,44	
2.3.	Содержание электрооборудования	м^2	16452,00	0,50	8226,00	
3.	Содержание газоходов и вентканалов	м^2	16452,00	0,32	5264,64	
4.	Аварийно-ремонтное обслуживание	м^2	16452,00	0,90	14806,80	
5.	Содержание придомовой территории земельного участка	м^2	16452,00	2,29	37675,08	
6.	Услуги по управлению домом	м^2	16452,00	2,79	45901,08	
	II. Оплата услуг и работ сторонним организациям:					
7.	Техобслуживание лифтов	м^2	16452,00	2,10	34549,20	
8.	Тех. освидетельствование лифтов	м^2	16452,00	0,10	1645,20	
9.	Страхование лифтов	м^2	16452,00	0,01	164,52	
10.	Услуги ООО «РИЦ»	м^2	16452,00	1,20	19742,40	
11.	Услуги по регистрации и учету	м^2	16452,00	0,34	5593,68	
12.	Услуги ЕДС	м^2	16452,00	0,10	1645,20	
13.	Техобслуживание газопровода (ВДГО дома)	м^2	16452,00	0,12	1974,24	
	Всего содержание	**м^2**	**16452,00**	**15,89**	**261422,28**	
14.	Текущий ремонт	м^2	16452,00	1,00	16452,00	
	Всего содержание и текущий ремонт	**м^2**	**16452,00**	**16,89**	**277874,28**	
15.	Услуги по уборке подъездов	м^2	16452,00	2,08	34220,16	
Итого:		м^2	16452,00	18,97	312094,44	

Управляющая организация:	**Собственники помещений:**
Общество с ограниченной ответственностью «Управление Домами» Юр. адрес: 433513, Россия, Ульяновская обл., г. Димитровград, ул. Московская, д. 60 «А», офис 9 Почт. адрес: 433513, Россия, Ульяновская обл., г. Димитровград, ул. Московская, д. 60 «А», офис 9 ИНН/КПП 7302030710/730201001, ОГРН 1057302040003 Р/с 40702810113310008957, к/с 30101810145250000411, филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве БИК 044525411 **Директор ООО «УправДом»** **_____И.А. Коцюк** **мп**	**Товарищество собственников жилья «Наш уютный дом»** Юр. адрес: 433513, Россия, Ульяновская обл., г. Димитровград, ул. Московская, д. 60 «А», кв. 30 Почт. адрес: 433513, Россия, Ульяновская обл., г. Димитровград, ул. Московская, д. 60 «А», кв. 30 ОГРН 1077300000502, ИНН 7302036870, КПП 730201001 **Председатель Правления Товарищества собственников жилья «Наш уютный дом»** **_____А.М. Ганеев** **мп**

Приложение № 2
к Договору № 01/60А-2021
управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: город Димитровград,
улица Московская, дом № 60 «А»
от 01 марта 2021 года

Состав общего имущества
многоквартирного жилого дома № 60 «А» по улице Московской

№ п/п	Наименование объекта	Техническое состояние
1	Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме помещения	В соответствии с актом сезонного осмотра
2	Крыши (за исключением козырьков, предназначенных для обслуживания одного помещения)	В соответствии с актом сезонного осмотра
3	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции)	В соответствии с актом сезонного осмотра
4	Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции)	В соответствии с актом сезонного осмотра
5	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения	В соответствии с актом сезонного осмотра
6	Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства	В соответствии с актом сезонного осмотра
7	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на земельном участке, входящем в состав общего имущества многоквартирного дома	В соответствии с актом сезонного осмотра

Управляющая организация:	**Собственники помещений:**
Общество с ограниченной ответственностью «Управление Домами» Юр. адрес: 433513, Россия, Ульяновская обл., г. Димитровград, ул. Московская, д. 60 «А», офис 9 Почт. адрес: 433513, Россия, Ульяновская обл., г. Димитровград, ул. Московская, д. 60 «А», офис 9 ИНН/КПП 7302030710/730201001, ОГРН 1057302040003 Р/с 40702810113310008957, к/с 30101810145250000411, филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве БИК 044525411 **Директор ООО «УправДом»** **_____И.А. Коцюк** **мп**	**Товарищество собственников жилья «Наш уютный дом»** Юр. адрес: 433513, Россия, Ульяновская обл., г. Димитровград, ул. Московская, д. 60 «А», кв. 30 Почт. адрес: 433513, Россия, Ульяновская обл., г. Димитровград, ул. Московская, д. 60 «А», кв. 30 ОГРН 1077300000502, ИНН 7302036870, КПП 730201001 **Председатель Правления Товарищества собственников жилья «Наш уютный дом»** **_____А.М. Ганеев** **мп**

Приложение № 3
к Договору № 01/60А-2021
управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: город Димитровград,
улица Московская, дом № 60 «А»
от 01 марта 2021 года

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту
общего имущества многоквартирного жилого дома № 60 «А» по улице Московской

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1.	**Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома**	
1.1	Проведение технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов	2 раза в год (весенний и осенний осмотры)
1.2	Уборка территории домовладения: *В летний период:* - подметание земельного участка; - уборка мусора с газона, очистка урн; - погрузка уличного смета на машины для транспортировки; - уборка КГМ; - уборка мусора с детской площадки; - уборка отмостки и приямков *В зимний период:* - сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопада; - сдвижка и подметание снега при снегопаде; - посыпка наледи песком или смесью; - механизированная уборка машинами; - очистка территории от наледи	 6 раз в неделю 6 раз в неделю по мере необходимости по мере необходимости 6 раз в неделю 6 раз в неделю 6 раз в неделю по мере необходимости (начало работ не позднее 2 часов после начала снегопада) по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости
1.3	Содержание мусоропровода и мусорокамеры: - профилактический осмотр мусоропровода; - уборка мусорной камеры; - устранение засоров; - мойка мусоросборных емкостей; - влажное подметание пола мусороприемной камеры	 раз в месяц ежедневно по мере необходимости 3 раза в неделю ежедневно
1.4	Обслуживание системы центрального отопления: - осмотр системы центрального отопления; - ликвидация воздушных пробок в системе отопления; - консервация, промывка и опрессовка системы отопления; - проверка и содержание устройств в чердачных и подвальных помещениях (регулирующие краны, вентили, задвижки, запорная арматура). Проверка креплений, подвесок и прокладок-подставок магистрального трубопровода.	 2 раза в год по мере необходимости раз в год 2 раза в год
1.5	Обслуживание систем водоснабжения, водоотведения: - осмотр систем водопровода, канализации и горячего водоснабжения; - уплотнение сгонов; - устранение засоров; - очистка труб от нароста; - временная заделка свищей, трещин; - набивка сальников патрубков на стояках	 2 раза в год по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости
1.6	Обслуживание систем электроснабжения, включая	Постоянно. Проверка заземления оболочки

	электроэнергию мест общего пользования	электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов 1 раз в год
1.7	Общестроительные работы по содержанию здания: - осмотр конструктивных элементов здания; - удаление с крыш снега и наледи; - очистка кровли от мусора, грязи, листьев; - установка и снятие доводчиков на входных подъездных дверях; - установка табличек номеров домов	 2 раза в год по мере необходимости 1 раз в год по мере необходимости по мере необходимости
1.8	Обслуживание технических устройств: лифтов, приборов учета, систем диспетчеризации	постоянно
1.9	Уход за зелеными насаждениями: подрезка деревьев и кустов	1 раз в год
1.10	Дератизация и дезинсекция мест общего пользования	2 раза в год
1.11	Техобслуживание теплового и водомерного узлов	ежемесячно
1.12	Уборка чердачного и подвального помещений	1 раз в год
1.13	Обслуживание дымовентиляционных каналов и вентиляционных каналов	4 раза в год 1 раз в год
2.	**Перечень работ по текущему ремонту.**	
2.1	Работы по ремонту отдельных участков фундамента	в соответствии с актами осмотров
2.2	Работы по ремонту отдельных участков стен и фасадов	в соответствии с актами осмотров
2.3	Работы по ремонту отдельных участков перекрытий	в соответствии с актами осмотров
2.4	Работы по ремонту отдельных участков кровли	в соответствии с актами осмотров
2.5	Работы по частичному ремонту оконных и дверных заполнений	в соответствии с актами осмотров
2.6	Работы по частичному ремонту стен перегородок	в соответствии с актами осмотров
2.7	Работы по ремонту отдельных участков конструктивных элементов жилого здания: подвальных помещений, лестниц в местах общего пользования, крылец входов в подъезды	в соответствии с актами осмотров
2.8	Работы по ремонту отдельных участков полов мест общего пользования	в соответствии с актами осмотров
2.9	Работы по внутренней отделке отдельных участков в подъездах, технических помещений, систем	в соответствии с актами осмотров
2.10	Работы по ремонту отдельных участков центрального отопления	в соответствии с актами осмотров
2.11	Работы по ремонту отдельных участков водопровода, канализации, горячего водоснабжения	в соответствии с актами осмотров
2.12	Работы по ремонту отдельных элементов электросетей и электротехнических устройств	в соответствии с актами осмотров
2.13	Работы по ремонту отдельных элементов вентиляции	в соответствии с актами осмотров
2.14	Работы по ремонту отдельных элементов мусоропровода	в соответствии с актами осмотров
2.15	Работы по ремонту отдельных элементов общедомовых технических устройств: лифтов, приборов учета, систем диспетчеризации, противопожарных	в соответствии с актами осмотров освидетельствование лифтов 1 раз в год
2.16	Работы по внешнему благоустройству: текущий ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	в соответствии с актами осмотров
3	**Услуги по начислению и сбору платежей населения**	ежедневно, кроме воскресенья
4	**Услуги паспортного стола (отдел регистрационного учета граждан)**	ежедневно, кроме субботы и воскресенья
5	**Аварийно-диспетчерское обслуживание: с 8-00 до 17-00**	на системах водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения,

	с 17-00 до 8-00, тел. 6-92-27	электроснабжения- постоянно
6	**Обслуживание лифтового хозяйства**	постоянно
7	**Сбор, вывоз и захоронение твердых бытовых отходов**	6 раз в неделю
8	**Управление многоквартирным жилым домом**	ежедневно, кроме субботы и воскресенья

Управляющая организация:	**Собственники помещений:**
Общество с ограниченной ответственностью «Управление Домами» Юр. адрес: 433513, Россия, Ульяновская обл., г. Димитровград, ул. Московская, д. 60 «А», офис 9 Почт. адрес: 433513, Россия, Ульяновская обл., г. Димитровград, ул. Московская, д. 60 «А», офис 9 ИНН/КПП 7302030710/730201001, ОГРН 1057302040003 Р/с 40702810113310008957, к/с 30101810145250000411, филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве БИК 044525411 **Директор ООО «УправДом»** **_____И.А. Коцюк** **мп**	**Товарищество собственников жилья «Наш уютный дом»** Юр. адрес: 433513, Россия, Ульяновская обл., г. Димитровград, ул. Московская, д. 60 «А», кв. 30 Почт. адрес: 433513, Россия, Ульяновская обл., г. Димитровград, ул. Московская, д. 60 «А», кв. 30 ОГРН 1077300000502, ИНН 7302036870, КПП 730201001 **Председатель Правления Товарищества собственников жилья «Наш уютный дом»** **_____А.М. Ганеев** **мп**