

г. Ульяновск

«01» мая 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Служба эксплуатации Вашего дома» (сокращенное наименование – ООО «Служба эксплуатации»), в лице директора Лазарева Александра Дмитриевича, действующего на основании Устава и решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, проспект Нариманова, д. 38 (Протокол общего собрания собственников №1/2022 от «01» апреля 2022 г.), с одной стороны, и собственники многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, проспект Нариманова, д. 38, в лице председателя совета многоквартирного жилого дома собственника кв. №1 [REDACTED] на основании полномочий, предоставленных председателю совета многоквартирного дома Протоколом ОСС №1/2022 от «01» апреля 2022 г., с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников (дольщиков).
1.2. При выполнении условий настоящего договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (далее - Правила 354); постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил 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» (далее по тексту — Правила № 491), Постановлением Правительства РФ от 14.02.2015г. №124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. В соответствии с решением, принятым на общем собрании собственников (дольщиков) помещений в многоквартирном доме №38 по проспекту Нариманова, собственник (-и) (дольщик (-ки)), которому (-ым) на праве общей долевой собственности (на праве титульного владения) принадлежит общее

имущество в многоквартирном доме (МКД), пропорционально площади, принадлежащего ему (им) помещения на праве собственности (праве титульного владения) оплачивает (-ют), а Управляющая организация в течение срока действия настоящего Договора от имени и за счет собственников (дольщиков), в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания собственников (дольщиков) в МКД обязуется обеспечить за плату предоставление коммунальных услуг Собственнику и пользующимся помещениями в этом доме лицам, управление МКД, оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в границах эксплуатационной ответственности сторон, в соответствии с минимальным перечнем работ и услуг (Приложение 2 к Договору); перечислять денежные средства, полученные от собственника для оплаты коммунальных услуг и направлять Ресурсоснабжающим организациям, в сроки, предусмотренные Действующим Законодательством РФ и заключенными договорами; а так же осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав и состояние общего имущества указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества и их стоимость приведены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3. Цена договора и порядок оплаты

3.1. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг, услуг по содержанию и ремонту общего имущества устанавливается равным календарному месяцу. Собственник (дольщик) в соответствии с п.1 ст.155 ЖК РФ оплачивает услуги ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

3.2. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома на очередной год и их стоимость утверждаются общим собранием собственников (дольщиков) помещений в многоквартирном доме, а при отсутствии такого решения, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

В случае отсутствия решения или отсутствия положительного решения общего собрания собственников (дольщиков) об утверждении перечня и размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД на очередной год, управляющая организация вправе ежегодно индексировать (Определение Верховного Суда РФ от 25.12.2018 №301-КГ18-22044) размер платы за содержание и ремонт общего имущества на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги на период в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством.

Индекс потребительских цен подлежит опубликованию на официальном сайте Росстата в сети интернет в порядке, установленном действующем

законодательством, и является общедоступной информацией. Информирование об экономически обоснованном изменении стоимости производится в письменной форме путем размещения соответствующего сообщения на информационных стендах и/или платежных документах и/или на сайте управляющей организации не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

Информирование об изменении цен/тарифов в результате принятия нормативно-правовых актов уполномоченным органом, к компетенции которого отнесено принятие решений об изменении действующих цен/тарифов, производится путем опубликования в средствах массовой информации (в печатных изданиях, сети интернет и т.д.), доступ к которым является общедоступным.

3.3. Изменение перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества и их стоимости осуществляется не чаще одного раза в год, в порядке, предусмотренном действующим Законодательством РФ. При наделении Совета МКД соответствующими полномочиями в соответствии с решением общего собрания Собственников, изменение перечня работ по текущему ремонту общего имущества осуществляется на основании решений Совета МКД.

3.4. В случае установления надбавок к тарифам (ценам) размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом таких надбавок.

3.5. Собственник (дольщик) наниматель или иной пользователь несут расходы на содержание и ремонт общего имущества, а также оплачивают коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее КРСОИ) в полном объеме. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную собственнику (дольщику) в помещении, оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, определяется в соответствии с формулами Приложения N 2 к Правилам N 354 исходя из показаний такого прибора учета за расчетный период и рассчитывается по тарифам (ценам), установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов). Порядок расчетов за коммунальные ресурсы, используемые для содержания общего имущества (далее - КРСОИ) в многоквартирном доме производится исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого согласно Договора, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации. Расчет объема потребленных КРСОИ производится по показаниям общедомовых и индивидуальных приборов учета в следующем порядке: происходит распределение объема коммунального ресурса определенного, как разница между показаниями общедомового прибора учета и суммы показаний индивидуальных приборов учета, между всеми жилыми и нежилыми помещениями, пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

3.7. Стоимость работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется исходя из действующего размера платы за обслуживание

общего имущества МКД. Стоимость ремонтных работ не может превышать размер денежных средств, которые были собраны с собственников (дольщиков), нанимателей, и иных лиц.

Остаток денежных средств, собранных по статье «Резерв на непредвиденные затраты и текущий ремонт» должен составлять не менее 50 000 рублей, на случай непредвиденных затрат и чрезвычайных ситуаций. Данные денежные средства используются на основании протокола Совета МКД, а также протокола общего собрания собственников МКД. При возникновении чрезвычайной, либо аварийной ситуации, когда вопрос требует незамедлительного решения необходимо наличие вышеуказанного резерва.

При расторжении настоящего договора сумма резерва, находящаяся на момент расторжения у управляющей компании, возвращается собственникам помещений.

Данные средства ежемесячно начисляются и собираются по услуге «Резерв на непредвиденные затраты и текущий ремонт» с собственников МКД в размере, утвержденном собственниками. Кроме того, на основании решения собственников при острой необходимости списания денежных средств на работы по статье «Резерв на непредвиденные затраты и текущий ремонт» и отсутствии необходимой суммы на счете дома, управляющая компания готова авансировать необходимые виды работ;

3.8. Порядок списания денежных средств со статьи «Резерв на непредвиденные затраты и текущий ремонт» не может превышать более 70% от имеющихся собранных средств.

3.9. Оплата коммунальных услуг (*холодное водоснабжение, э/э, отопление и проч. зависит от конструктива*) производится по фактическим затратам, определяемым по показаниям общедомовых приборов учета.

3.10. При отсутствии централизованного горячего водоснабжения (отопления) и при использовании для обеспечения потребности в горячем водоснабжении (отоплении) оборудования, входящего в состав общего имущества, плата за коммунальную услугу по горячему водоснабжению рассчитывается согласно п.54 Правил N354.

3.11. При отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, газоснабжению, предоставленную Собственнику (дольщику), определяется в соответствии с формулами Приложения N 2 к Правилам N 354.

4. Права и обязанности Управляющей организации

4.1. Управляющая организация обязана:

- предоставлять Собственнику (дольщику) коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и настоящим Договором;
- выступать посредником с ресурсоснабжающими организациями для

предоставления коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг Собственнику (дольщику); в т.ч. коммунальную услугу на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами;

в) самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственнику (дольщику);

г) производить в установленном настоящим договором порядке расчета размера платы за предоставленные услуги и при наличии оснований производить их перерасчет, в том числе в связи с предоставлением услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия Собственника (дольщика) в занимаемом жилом помещении;

д) принимать от Собственника (дольщика) показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных Собственником (дольщиком) сведений об их показаниях;

е) принимать в порядке и в сроки, которые установлены Законодательством РФ, сообщения потребителя о факте предоставления услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника (дольщика).

ж) вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственника (дольщика) на качество предоставления услуг; учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также давать ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении, в предусмотренные законом сроки.

з) при поступлении жалобы (заявления, обращения, требования и претензии) от Собственника (дольщика) об обнаружении запаха газа в помещениях либо на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы и в случае обнаружения утечки газа обеспечить безопасность людей и ликвидацию обнаруженной утечки;

и) информировать Собственника (дольщика) в порядке и сроки, которые установлены настоящим Договором, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

к) выполнять работы по содержанию общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от

геодезических и природно-климатических условий расположения;

л) руководствуясь п. 8.1. ст. 161.1 ЖК РФ, управляющая организация на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выплате вознаграждения членом совета многоквартирного дома и/или председателем совета многоквартирного дома, начисляет и выставляет к уплате в платежных документах собственникам помещений в многоквартирном доме взнос на выплату вознаграждения членом и/или председателем совета многоквартирного дома в размере, установленном общим собранием собственников помещений. Решение собственников должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера и периодичность выплаты фактически поступивших от собственников денежных средств. Управляющая организация с периодичностью, предусмотренной общим собранием собственников помещений, выплачивает фактически полученные по данной строке денежные средства членам и/или председателю совета многоквартирного дома;

м) нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором;

н) оказывать иные виды услуг, не входящие в Перечень, предусмотренный настоящим договором, которые будут выполняться за дополнительную плату, устанавливаемую по взаимной договоренности. Денежные средства от реализации данных услуг поступают в самостоятельное распоряжение Управляющей организации.

4.2. Управляющая организация имеет право:

а) требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и настоящим Договором - уплаты неустоек (штрафов, пеней);

б) требовать допуска в заранее согласованное с Собственником (дольщиком) время, в занимаемое Собственником (дольщиком) помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

в) требовать от Собственника (дольщика) полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности - допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб);

г) осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия Собственником (дольщиком) показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета;

д) приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном настоящим Договором и Законодательством РФ, подачу потребителю коммунальных ресурсов;

е) информировать государственные контролирующие органы о фактах незаконных переустройств, перепланировок, использовании не по назначению помещений, как в отношении помещений, не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, так и в отношении помещений, входящих в состав общего имущества.

ж) привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общие домовых) приборов учета;

- для доставки платежных документов потребителям;

- для начисления платы за услуги и подготовки доставки платежных документов Собственнику (дольщику);

з) самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для исполнения своих обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

и) управляющая организация имеет право, при необходимости, безвозмездно пользоваться общим имуществом МКД для достижения целей настоящего договора - организовывать помещения для рабочего персонала, складские помещения для размещения необходимых материалов и документации для нужд МКД. В случае использования данных помещений для оказания услуг третьим лицам, обслуживания иных МКД или других целей, непредусмотренных данным договором управления, то управляющая организация обязана заключить договор аренды данных помещений, с согласованным размером арендной платы с Советом МКД. Арендная плата используется в счет финансирования текущего ремонта МКД;

к) расходы, связанные с выполнением управляющей организацией предписаний надзорных органов, решений судов, штрафов, неустоек, убытков, морального вреда, пени и др. по вопросу ненадлежащего состояния общего имущества по недостаткам, возникшим до начала периода управления домом управляющей организацией, оплачиваются и возмещаются за счет денежных средств по статье «Резерв на непредвиденные затраты и текущий ремонт». При недостаточности средств по данной статье – по мере поступления денежных средств собственников до полного расчета;

л) расходы, связанные с истребованием неосвоенных денежных средств, имущества и технической документации от предыдущих управляющих организаций, подрядных организаций, оплачиваются и возмещаются за счет денежных средств по статье «Резерв на непредвиденные затраты и текущий ремонт», при условии согласования перечня и стоимости работ с Советом дома;

м) управляющая организация имеет право размещать информационные стенды на входе в подъезды и на первых этажах с контактной информацией управляющей организации (аварийно-диспетчерская служба, приемная, начальник участка и

проч.) на безвозмездной основе;

н) осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5. Права и обязанности Собственника (дольщика)

5.1. Собственник (дольщик) обязан:

а) при обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутри домовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;

б) при обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общее домовое), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу или в иную службу, указанную Управляющей организацией;

в) при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 20-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания в Управляющую организацию или уполномоченному ею лицу не позднее 26-го числа текущего месяца, кроме случаев, когда в соответствии с настоящим Договором, или решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме действия по снятию показаний таких приборов учета обязана совершать Управляющая организация или иная организация;

г) в целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общее домовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку;

д) обеспечивать проведение поверок, установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

е) допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

ж) допускать представителей Управляющей организации в занимаемое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца;

з) информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений в случае, если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

и) своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги;

к) нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящим Договором;

л) в целях обеспечения безопасной эксплуатации внутридомового газового оборудования потребители данной услуги обязаны:

- соблюдать правила безопасного пользования газом в быту;
- немедленно сообщать исполнителю услуг об авариях, пожарах, взрывах, возникающих при эксплуатации внутридомового газового оборудования;
- содержать в исправном и работоспособном состоянии дымоходы и вентиляционные каналы жилых помещений в многоквартирных жилых домах (не засорять, не ломать и т.д.);
- герметизировать места входов и выходов газопроводов коммуникаций многоквартирных жилых домов;
- сообщать исполнителю услуг о сроках отселения жильцов из жилого арендуемого помещения для отключения газоиспользующего оборудования;
- извещать исполнителя услуг о неисправностях бытового газоиспользующего оборудования, отсутствии или нарушении тяги в дымоходах или вентиляционных каналах, наличии запаха газа в помещении, нарушении целостности газопроводов и дымоотводов бытового газоиспользующего оборудования;
- м) собственник (-ки) (долящик (-и)) помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.

5.2. Собственник (долящик) имеет право:

- а) получать в необходимых объемах коммунальные услуги и услуги по содержанию общего имущества надлежащего качества;
- б) получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за услуги;
- в) требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков;
- г) получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана

предоставить в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего договора;

д) требовать в случаях и порядке, которые установлены настоящим Договором, изменения размера платы за услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия Собственника (долящика) и совместно с ним проживающих лиц в занимаемом жилом помещении;

е) требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника (долящика) вследствие предоставления услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с законодательством Российской Федерации;

ж) осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.3. Собственник (долящик) не вправе:

- а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственника (долящика);
- б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;
- в) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный жилой дом;
- г) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;
- д) осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги - отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
- е) не санкционированно подключать оборудование потребителей к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
- ж) допускать загромождения и загрязнения мест общего пользования (коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и проч.) своим имуществом, строительными материалами и/или отходами.

6. Случаи и основания изменения размера платы

6.1. При предоставлении в расчетном периоде Собственнику (дольщику) или на общедомовые нужды в многоквартирном доме коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу за расчетный период подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги.

Требования к качеству коммунальных услуг, допустимые отступления от этих требований и допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальных услуг; а также условия и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, приведены в Приложении N 1 к Правилам N 354.

6.2. При перерывах в предоставлении коммунальной услуги, превышающих установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу, рассчитываемый при отсутствии коллективного (общедомового), индивидуального или общего (квартирного) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса, снижается на размер платы за объем не предоставленной коммунальной услуги.

6.3. Факт не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества удостоверяется в порядке, установленном разделом X Правил N 354.

6.4. В случае оказания Управляющей организацией услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность Управляющая организация обязана произвести перерасчет платы за эти услуги в порядке, установленном Правилами № 491.

6.5. Факт не оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность удостоверяется в порядке, установленном Правилами N 491.

7. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг

7.1. При ограничении предоставления коммунальной услуги Управляющая организация временно уменьшает объем (количество) подачи потребителю коммунального ресурса соответствующего вида и (или) вводит график

предоставления коммунальной услуги в течение суток.

При приостановлении предоставления коммунальной услуги Управляющая организация временно прекращает подачу Собственнику (дольщику) коммунального ресурса соответствующего вида.

В случае, когда приостановление предоставления коммунальной услуги вызвано наличием у Собственника (дольщика) задолженности по оплате коммунальной услуги, Управляющая организация обязана опломбировать механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещения, которым пользуется Собственник (дольщик), и связанное с предоставлением ему коммунальных услуг. В соответствии с Правилами № 491 возобновление предоставления коммунальной услуги производится за счет Собственника (дольщика).

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не является расторжением настоящего Договора.

7.2. Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственника (дольщика) в случае:

- а) угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;
- б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;
- в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования Собственника (дольщика) к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;
- г) использования Собственником (дольщиком) бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственника (дольщика), - с момента выявления нарушения;
- д) получения Управляющей организацией предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома)

или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

7.3. Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом Собственника (дольщика), в случае:

- а) неполной оплаты Собственником (дольщиком) коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственника (дольщика) в порядке, указанном в настоящем разделе Договора;
- б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственника (дольщика).

8. Ответственность сторон

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

8.2. Управляющая организация не отвечает за общее имущество, если оно приведено в негодность, не рабочее состояние, украдено, сломано и т.д. не по вине Управляющей организации, либо приведено в негодное состояние самими собственниками, а также, если общее имущество пришло в негодное состояние (элементы или конструкции отсутствовали) до передачи дома в управление Управляющей организации, подтвержденное актом передачи жилого дома и (или) иными данными, позволяющими сделать вывод об истечении нормативного срока эксплуатации инженерных систем и иных строительных элементов, относящихся к общему имуществу собственников.

8.3. К Управляющей организации не переходит право собственности на отходы (крупногабаритные отходы, твердые коммунальные отходы и иные), образуемые в результате жизнедеятельности собственников помещений, нанимателей, жильцов дома.

9. Особые условия

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

9.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются Собственником (дольщиком) в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации, и рассмотрению в порядке и сроки, установленные законом.

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

9.4. В случае нарушения Собственником (дольщиком) сроков оплаты жилищно-коммунальных услуг собственник обязуется обеспечить беспрепятственный доступ для представителей Управляющей организации в занимаемое жилое помещение с целью ограничения либо полного отключения потребляемых жилищно-коммунальных услуг.

9.5. Собственник (-ки) (дольщик (-и)) помещений в многоквартирном доме выражают свое согласие ООО «Служба эксплуатации» на сбор, хранение и обработку персональных данных, которые включают в себя: любую информацию, относящуюся к прямо или косвенно определенному, или определяемому физическому лицу; подтверждают, что, давая такое согласие, действуют по своей воле и в своих интересах.

9.6. Окончательная стоимость работ и/или услуг определяется после завершения работ и/или оказания услуг на основании акта выполненных работ и/или акта приема-передачи. Акт выполненных работ и/или акт приема-передачи содержит информацию о выполненных работах (оказанных услугах), объем и период их выполнения и иную необходимую информацию. Акт выполненных работ и/или акт приема-передачи подписывается председателем Совета МКД/членами Совета МКД/собственником (-ами)/дольщиком (-ами) с одной стороны и руководителем Управляющей организации с другой стороны. В случае выполнения работ и/или оказания услуг за счет денежных средств, поступивших на строку «Резерв на непредвиденные затраты и текущий ремонт» и/или по отдельной дополнительной целевой строке в платежном документе по оплате за ЖКУ, Управляющая организация направляет на подпись посредством e-mail, мессенджеров, иных современных технологий и/или нарочно и/или заказной корреспонденцией председателю Совета МКД/членам Совета МКД/собственнику/дольщику акт выполненных работ и/или акт приема-передачи. Акт выполненных работ и/или акт приема-передачи считается принятым и утвержденным собственниками помещений без замечаний, если в течение 30 дней после его представления председателю Совета МКД/членам Совета МКД/собственнику/дольщику не поступили возражения. Затраты, отраженные в акте выполненных работ и/или акте приема-передачи, подлежат списанию по строке «Резерв на непредвиденные затраты и текущий ремонт» и/или по отдельной дополнительной целевой строке в платежном документе по оплате за ЖКУ в полном объеме. В случае поступления в Управляющую организацию мотивированного обоснования разногласий по акту выполненных работ и/или по акту приема-передачи создается согласительная комиссия, которая в течение 20-ти рабочих дней обязана урегулировать все разногласия по акту приема-передачи и/или акту выполненных работ и подписать его.

9.7. Собственник (-ки) (дольщик (-и)) помещений в многоквартирном доме выражают свое согласие и подтверждают, что в случае необходимости

Управляющая организация вправе предоставлять персональные данные подрядным организациям, и иным третьим лицам исключительно в целях оказания услуг, указанных в п.2.1 настоящего Договора, а также (в обезличенном виде) в статистических и иных научных целях. Такие третьи лица имеют право на обработку персональных данных на основании настоящего согласия. Согласие на обработку персональных данных действует с момента заключения Договора и в течение 3 (трех) лет после расторжения Договора, как в связи с окончанием срока его действия, так и досрочно. Собственник (-ки) (дольщик (-и)) могут отозвать согласие посредством письменного уведомления в адрес Управляющей организации не менее чем за 1 (один) месяц до момента отзыва согласия.

10. Контроль за деятельностью Управляющей организации

10.1. Государственный контроль за соблюдением качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг требованиям, установленным Правилами № 354, а также государственный контроль за соблюдением правил содержания общего имущества, требованиям, установленным Правилами № 491, осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в порядке, установленном ст. 20 Жилищного кодекса РФ.

10.2. Контроль Собственником (дольщиком) за деятельностью Управляющей организацией может осуществляться путем:

а) получения от Управляющей организации в установленные законом сроки информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

б) проверки объема, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

в) требования от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверки полноты и своевременности их устранения.

10.3. Управляющая организация ежегодно не позднее «01» мая года, следующего за отчетным, представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год путем его размещения на информационных стендах дома и/или на сайте Управляющей организации и/или направляет его председателю совета дома / члену совета дома.

10.4. Управляющая организация в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010г., размещает информацию о своей деятельности на сайте в сети интернет.

11. Порядок изменения и прекращения Договора

11.1. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

11.2. Настоящий Договор может быть прекращен:

11.2.1. На основании решения общего собрания Собственников (дольщиков)

помещений многоквартирного дома.

11.2.2. В случае ликвидации Управляющей организации.

11.2.3. По соглашению сторон.

11.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между ними.

11.4. Расторжение Договора не является основанием для Собственника (дольщика) в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

11.5. В случае переплаты Собственником (дольщиком) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (дольщика) о сумме переплаты, получить от Собственника (дольщика) распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

11.6. В случае расторжения настоящего Договора Собственники (дольщики) обязаны возместить расходы Управляющей организации по фактически произведенным затратам на проведение работ и/или оказание услуг (отраженные отдельной дополнительной строкой в платежном документе по оплате за ЖКУ, по целевому сбору, по резерву на непредвиденные затраты и на текущий ремонт). Управляющая организация вправе произвести начисления по фактически произведенным затратам и выставить итоговую сумму в закрывающем платежном документе за последний расчетный месяц в течение 30 дней с даты окончания действия Договора. Дата окончания действия настоящего Договора определяется на основании внесения изменений в реестр лицензий Ульяновской области органом государственного жилищного надзора.

12. Срок действия Договора и порядок разрешения споров

12.1. Договор действует в течение 1 (Одного) года с «01» мая 2022 г. и/или с даты внесения изменений в реестр лицензий Ульяновской области органом государственного жилищного надзора.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

12.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями.

12.3. Споры и разногласия, возникающие между Управляющей организацией и Собственником (дольщиком), рассматриваются в порядке, установленном Законодательством РФ.

13. Справочная информация

Адреса и номера телефонов:

ООО «Служба эксплуатации» - г. Ульяновск, ул. Скобелова 17-15, тел.: 44-11-51

(приемная); Режим работы с Пн по Пт с 08.00-17.00, обед 12.00-13.00.
 Дни приема граждан Директором: Чт – с 14.00 – 17.00.
 Диспетчерская – г. Ульяновск, ул. Скобелова 17-15, тел: **44-11-51** режим работы: с 08.00 – 17.00.

Аварийно-коммунальная служба Управляющей организации – г. Ульяновск, ул. Скобелова, д. 17-15, тел.: **71-14-41**, режим работы: с 17.00 - 08.00, в выходные и праздничные дни – круглосуточно.

Домофон и антенная служба – тел.: 40-53-01.

Паспортный стол - г. Ульяновск, ул. Скобелова, д. 17.

Бухгалтерия - г. Ульяновск, ул. Скобелова, д. 17.

Юридический отдел - г. Ульяновск, ул. Скобелова, д. 17-15, тел. 44-11-51,

Дни приема: Пн - с 14.00-17.00, Ср - с 14.00-17.00, Чт – с 14.00 -17.00.

Показатели качества коммунальных услуг:

Вид коммунальной услуги	Требование к качеству коммунальной услуги
Холодное водоснабжение	Беспрерывное круглосуточное в течение года. Соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01). Давление в системе ХВС в точке водозабора в МКД от 0,03МПа (0,3 кгс/см.кв) до 0,6МПа (6кгс/см.кв);
Горячее водоснабжение	Беспрерывное круглосуточное в течение года; соответствие температуры горячей воды в точке водозабора в МКД согласно законодательству РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09). Давление в системе ГВС в точке разбора от 0,03МПа (0,3 кгс/см.кв) до 0,45МПа (4,5кгс/см.кв);
Водоотведение	Беспрерывное круглосуточное в течение года;
Электроснабжение	Беспрерывное круглосуточное в течение года. Соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92).
Газоснабжение	Беспрерывное круглосуточное в течение года. Соответствие свойств подаваемого газа согласно требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (ГОСТ 5542-87). Давление газа от 0,0012 МПа до 0,003 МПа.
Отопление	Беспрерывное круглосуточное в течение отопительного сезона. В жилых помещениях - не ниже +20 °С, в угловых комнатах +22 °С (ГОСТ Р51617-2000). Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами не более 0,6 МПа (6кгс/см.кв), а так же прочными отопительными приборами не более 1 МПа (10кгс/см.кв).

Предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг:

- холодного водоснабжения – 4 часа;
- горячего – 24 часа;
- водоотведения – 4 часа;
- отопления – 16 часов при температуре воздуха в жилом помещении выше +12 градусов Цельсия; 8 часов при температуре воздуха в жилом помещении от +10 градусов Цельсия до +12 градусов Цельсия; 4 часа при температуре воздуха в жилом помещении ниже +10 градусов Цельсия;
- электроснабжения – 24 часа;
- газоснабжения – 4 часа в течение одного месяца;

Сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд: **9,2 кВт.**

Наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением настоящего Договора:

«Роспотребнадзор» по Ульяновской области, адрес: г. Ульяновск, ул. Дм. Ульянова, д.4, тел. 44-29-41.

Министерство энергетики, жилищно-коммунального комплекса и городской среды Ульяновской области, адрес: г. Ульяновск, ул. Спасская, д. 3, тел. 41-37-71

Комитет жилищно-коммунального хозяйства Администрации г. Ульяновска, адрес: г. Ульяновск, ул. К. Маркса, д.15, тел.42-00-46

Общество с ограниченной ответственностью «Служба эксплуатации»

Руководитель организации: Директор Лазарев Александр Дмитриевич.

Юридический адрес: г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 5.

Фактический адрес: г. Ульяновск, ул. Скобелова, д. 17 – 15.

Официальный сайт: <http://uhouse73.ru>.

Адрес электронной почты: kp22comfom@mail.ru.

Приложения к Договору:

Приложение №1 Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме (в т.ч. оборудование жилых помещений);

Приложение №2 Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества (Тариф);

Приложение №3 Реестр собственников, заключивших договор управления.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «Служба эксплуатация»

Юридический адрес: 432011, г. Ульяновск,

ул. Радищева, д. 5

Фактический адрес: 432030, г. Ульяновск,

ул. Скобелова, д. 17

ИНН 7325157511, КПП 732501001

ОГРН 1177325021940

р/с 40702810869000005741

в Ульяновском отделении

№8588 СБ РФ г. Ульяновск

к/сч 30101810000000000602

БИК 047308602

КПП 732502002

Директор  Лазарев А.Д.

Собственники (Дольщики)

многоквартирного жилого дома,

расположенного по адресу: г.

Ульяновск, проспект Нариманова, д.

38, в лице председателя совета

многоквартирного дома собственника

кв. №1 