

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № М2-23

п. Зелёная Роща (Ульяновский район)

«___» декабря 2022 г.

Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: Ульяновская область, Ульяновский р-н, посёлок Зелёная Роща, ул. Молодёжная, дом 2, именуемые в дальнейшем Собственники, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Содружество Плюс», именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице Генерального директора Сигаевой Ирины Владимировны, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Управляющая организация по заданию Собственников в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, в течение указанного в настоящем договоре срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ульяновская область, Ульяновский р-н, посёлок Зелёная Роща, ул. Молодёжная, дом 2, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять жилищные услуги Собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам (далее по тексту договора – Пользователям), а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома (далее – Общее имущество), в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, указан в Приложении №2.

1.3. Перечень оказываемых услуг и выполняемых работ по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества, порядок и условия организации работ по ремонту общего имущества указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом и содержанию Общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ и перечнем, указанным в Приложении №1 к настоящему договору.

2.1.2. Обеспечить, путем заключения договоров и соглашений с организациями, предоставление Собственникам и Пользователям помещений услуг и ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества, в соответствии правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, действующим на территории РФ.

2.1.3. Осуществлять начисление и сбор платежей Собственников за содержание жилого и нежилого помещения.

2.1.4. Производить плановые и внеплановые технические осмотры Общего имущества. По результатам технических осмотров формировать перечень, размер и порядок финансирования работ по ремонту Общего имущества и предоставлять их Собственникам или их представителю для утверждения в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

2.1.5. Обеспечивать организацию работ по ремонту Общего имущества.

2.1.6. Обеспечить своевременную подготовку инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества, к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний периоды.

2.1.7. Обеспечить хранение и ведение технической и прочей документации в отношении многоквартирного дома, на период действия договора.

2.1.8. Вести реестр Собственников помещений в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.1.9. Обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания по заявкам Собственников (Пользователей), в том числе устранение в нормативные сроки аварийных ситуаций.

2.1.10. Обеспечивать содержание опасных производственных объектов (лифтов при наличии) в исправном состоянии и их безопасную эксплуатацию путем организации надлежащего обслуживания и ремонта.

4.2.15. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3. Права сторон.

3.1. Управляющая организация имеет право:

3.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.2. Требовать от Собственников и Пользователей внесения платы за жилое помещение, а также производить начисление и взыскание пени за несвоевременное внесение платежей, предусмотренных настоящим договором.

3.1.3. Заключать договоры со специализированными организациями на осуществление функций по начислению и учету операций по расчетам с Собственниками, осуществлению функций по приему платежей Собственников.

3.1.4. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственникам в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.1.5. Производить начисление и взыскание пени с Собственников за несвоевременное внесение платы в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

3.1.6. Своими силами осуществлять мероприятия, направленные на устранение и предупреждение причин, влекущих нарушение Собственниками требований законодательства и Инструкции о мерах пожарной безопасности, а также требовать от Собственников возмещения расходов, возникших в связи с проведением Управляющей организацией указанных мероприятий.

3.1.7. Созывать по своей инициативе общие собрания Собственников, в том числе и по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.8. Производить обработку персональных данных Собственников и Пользователей. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора, нормами действующего законодательства, к настоящему Договору.

3.1.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.2. Собственники имеют право:

3.2.1. Осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организацией, требовать от Управляющей организации выполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим договором.

3.2.2. При выявлении недостатков в работе Управляющей организации по предоставлению услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию Общего имущества, установленных настоящим Договором, требовать от Управляющей организации устранения недостатков в результате невыполнения Управляющей организацией своих обязанностей.

3.2.3. Предлагать Управляющей организации вносить изменения в перечень оказываемых услуг и выполняемых работ по содержанию и ремонту Общего имущества.

4. Порядок определения цены договора.

4.1. Цена настоящего договора определяется исходя из:

- стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом,
- стоимости работ и услуг по содержанию Общего имущества;
- стоимости работ и услуг по текущему ремонту Общего имущества;
- стоимости коммунальных ресурсов (холодная вода, электрическая энергия, отведение сточных вод), потребленных при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, согласно показаниям КПУ;

4.2. Стоимость работ/услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию Общего имущества, определяется ежемесячно, исходя из планово-договорной стоимости соответствующих работ/услуг.

4.3. Стоимость работ по текущему ремонту Общего имущества, определяется за каждый расчетный период исходя из фактической стоимости работ.

4.4. Планово-договорная стоимость работ/услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию Общего имущества на период первого года действия настоящего Договора определена в Приложении №1 к настоящему Договору. На каждый последующий год планово-договорная стоимость работ/услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию Общего имущества индексируется на официальный уровень инфляции, публикуемый на сайте: <http://уровень-инфляции.рф>. Период определения уровня инфляции устанавливается за 12 месяцев до даты

5.2.5. В случае поступления авансовых платежей за жилое или нежилое помещение, авансовый платеж распределяется пропорционально начислению по каждой услуге (работе) на дату авансового платежа.

5.2.6. В случае привлечения Управляющей организацией специализированных организаций для приема платежей по настоящему договору (Банки, Платежные агенты), отношения по расчетам между Управляющей организацией и Собственниками регулируются действующим законодательством.

6. Ответственность сторон.

6.1. Управляющая организация несет ответственность за качество предоставления услуг/работ по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

6.2. Стороны несут ответственность за причинение ущерба Общему имуществу, друг другу, а также третьим лицам в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязанностей по настоящему Договору.

6.3. Стороны не несут ответственность за нарушения обязательств по исполнению настоящего Договора, если докажут, что они произошли не по их вине.

6.4. Управляющая организация несет гражданско-правовую ответственность за причинение вреда жизни, здоровью, Общему имуществу или имуществу третьих лиц в случае аварии на опасном производственном объекте в течение всего срока действия настоящего договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.5. Управляющая организация не несет ответственности за обеспечение безопасных условий проживания граждан, в случае, если Собственники не определили (не заказали) Управляющей организации для этого необходимый перечень работ, услуг содержанию и ремонту Общего имущества.

6.6. За несвоевременную оплату услуг по настоящему договору Собственники выплачивают Управляющей организации пени в соответствии с действующим законодательством.

6.7. Собственники, которые своевременно вносят плату по настоящему договору, не несут ответственность за несвоевременную оплату указанных платежей другими Собственниками.

6.8. Иную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора стороны несут в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. Порядок проведения переговоров и разрешения споров сторон.

7.1. Разрешение споров при согласовании и исполнении настоящего договора возможно: путем устных переговоров сторон и/или путем письменных обращений сторон Договора. Официальные обращения могут быть направлены Сторонами друг другу нарочно, с использованием почтовой связи, с использованием электронной почты, а также любым другим способом, позволяющим подтвердить получение письма другой стороной.

7.2. Стороны обязаны ответить на официальные обращения в 15-дневный срок с момента получения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором.

7.3. Допускаются ответы на обращения и проведение официальных согласительных совещаний по настоящему договору.

7.4. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, споры разрешаются судом.

8. Порядок осуществления контроля и приемки выполненных работ, услуг по договору.

8.1. Контроль за деятельностью Управляющей организацией по настоящему договору осуществляется путем:

- подачи заявок в диспетчерскую службу;
- письменных заявлений и обращений в Управляющую организацию;
- участия в плановых и внеочередных неплановых технических осмотрах Общего имущества;
- участия в приемке работ/услуг по настоящему договору;
- рассмотрения отчетов Управляющей организации об исполнении настоящего договора;
- составления актов о нарушении условий настоящего договора.

9. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора.

9.1. Настоящий договор заключается на срок 3 (три) года с даты внесения Агентством государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области изменений в перечень многоквартирных домов, в отношении которых Управляющая организация осуществляет

деятельность по управлению. При отсутствии решения одной из Сторон о прекращении договора управления не менее чем за 60 дней до окончания срока его действия, договор считается пролонгированным на тот же срок и тех же условиях.

9.2. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно по решению Собственников помещений в порядке, установленном действующим законодательством РФ в срок, не ранее чем через 90 дней с даты принятия решения Собственниками помещений.

9.3. Досрочное расторжение Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации возможно в случаях, предусмотренных действующим законодательством, а также в случае, если Собственниками совершаются действия или принимаются такие решения, которые являются неприемлемыми для Управляющей организации, и препятствуют или не позволяют обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание Общего имущества, а именно:

- утверждается перечень работ/услуг по содержанию и ремонту Общего имущества и размер платы за жилое помещение, не соответствующие предложению управляющей организации и не согласованные с ней;

- принимаются решения в отношении использования общего имущества, угрожающие безопасности проживания граждан.

Досрочное расторжение договора по инициативе Управляющей организации возможно не ранее чем через 90 дней с момента уведомления Сторонами друг друга.

9.4. При расторжении договора по любым основаниям, а также в связи с истечением срока его действия, если имеется разница между суммами, начисленными Собственникам по текущему ремонту и фактическими расходами Управляющей организации, Стороны обязаны согласовать порядок погашения образовавшейся разницы на дату расторжения договора. В случае, если стороны не согласовали порядок погашения разницы, Управляющая организация имеет право провести корректировку начислений Собственникам и сбор платежей, в размере указанной разницы.

10. Прочие условия.

10.1. Все Приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном настоящим Договором, и приложения к ним, являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.2. Настоящий договор составлен в количестве 3-х экземпляров по одному экземпляру для каждой из Сторон.

10.3. Договор от имени собственников помещений подписывается председателем совета многоквартирного дома на основании наделения его полномочиями на общем собрании собственников помещений.

11. Адреса, реквизиты и подписи сторон.

Управляющая организация:

ООО «Содружество Плюс»

Адрес: 432042, г. Ульяновск, улица Доватора, дом 3 «Б»

ОГРН 1197325012620

ИНН 7327092161

КПП 732701001

р/с 40702810529280007717

филиал «Нижегородский» АО «АЛЬФА-БАНК»

БИК 042202824

к/с 30101810200000000824

тел.: 8(8422) 58-35-36; [uk_sodryjestvo@mail.ru](mailto:sodryjestvo@mail.ru)

Генеральный директор

 **И.В. Сигаева**

Председатель Совета МКД №2 по ул. Молодёжная,
п. Зелёная Роща, Ульяновского р-на, Ульяновской обл.,
на основании протокола №1 от « ___ » декабря 2022г.



Захарова Н.А.

направления Собственникам предложения о перечне работ/услуг по содержанию Общего имущества и размере платы за содержание жилого помещения, которое направляется Собственникам или представителю Собственников не позднее, чем за 60 дней до планируемых изменений.

5. Порядок определения размера платы за жилое помещение и порядок ее внесения.

5.1. Порядок определения размера платы за жилое помещение.

5.1.1. Платой за жилое помещение является плата за содержание жилого помещения, включающая в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

5.1.2. Размер платы за жилое помещение определен в Приложении №1 к настоящему Договору в одинаковой величине для собственников жилых и нежилых помещений в расчете на 1 кв. метр общей площади.

5.1.3. Размер платы за жилое помещение в части работ по текущему ремонту Общего имущества определяется в расчете на 1 кв. метр общей площади. Для Собственников помещений: исходя из размера платы за текущий ремонт, утвержденного (или утвержденного ранее) на общем собрании собственников помещений. В случае отсутствия решения об утверждении размера такой платы, размер платы устанавливается на минимальном уровне, установленном управляющей организацией.

5.1.4. Изменение размера платы за жилое помещение в части работ/услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию Общего имущества производится не чаще одного раза в год в порядке, предусмотренном в пункте 4.4. настоящего Договора. Размер платы за жилое помещение в части работ по текущему ремонту Общего имущества изменяется по решению общего собрания собственников помещений.

5.1.5. В случае изменения перечня выполняемых работ/оказываемых услуг по содержанию и ремонту Общего имущества и необходимости в связи с этим изменения размера платы за жилое помещение, новый перечень работ/услуг по содержанию Общего имущества и размер платы за жилое помещение утверждается решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации. Управляющая организация предоставляет Собственникам предложение о перечне работ/услуг по содержанию Общего имущества и размере платы за содержание жилого помещения не позднее, чем за 60 дней до планируемых изменений. В случае, если Собственники на общем собрании не приняли решение (не исполнили свою обязанность по проведению общего собрания либо такое собрание признано не состоявшимся) об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом власти, уполномоченным на установление размера такой платы.

5.1.6. Размер платы за жилое помещение в части коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, определяется в одинаковой величине для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.1.7. Размер платы за коммунальные услуги для Собственников и Пользователей определяется в порядке, установленном действующим законодательством, по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций.

5.2. Порядок внесения платы за жилое или нежилое помещение.

5.2.1. Внесение платы за жилое или нежилое помещение осуществляется Собственниками и/или Пользователями помещений в Управляющую организацию, в том числе через ее платежных агентов.

5.2.2. Расчетный период за оказанные услуги, выполненные работы по настоящему Договору устанавливается 1 (один) месяц.

5.2.3. Срок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги – до 25 числа месяца, следующего за расчетным.

5.2.4. При оплате услуг по настоящему договору устанавливается следующая очередность и порядок погашения обязательств Собственника:

- 1) Оплата обязательств по решению суда в пользу Управляющей организации;
- 2) Оплата пени, установленных настоящим договором;
- 3) Оплата жилого или не жилого помещения, пропорционально остатку задолженности по каждой услуге;
- 4) Оплата прочих услуг (работ).

2.1.11. Устанавливать и активировать факты, выполнения работ по договору управления, а также факты причинения ущерба имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц, нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

2.2. Собственники обязаны:

2.2.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за оказанные услуги и выполненные работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества (далее - плату за содержание жилого помещения).

2.2.2. Обеспечить установку и работоспособность индивидуальных приборов учета в своих помещениях, за счет собственных средств, своевременно производить их техническое обслуживание, поверку, ремонт и замену в соответствии с требованиями технических условий эксплуатации.

2.2.3. Обеспечить допуск в занимаемые помещения сотрудников Управляющей организации с целью контроля и проверки достоверности показаний индивидуальных приборов учета, осмотра технического состояния помещения, инженерного оборудования, находящегося в нем, осмотра помещения и Общего имущества на соответствие проектной документации и для выполнения необходимых профилактических, ремонтных работ в согласованное сторонами время, а для ликвидации аварии – незамедлительно в любое время.

2.2.4. Своевременно сообщать о возникших неисправностях Общего имущества и авариях на инженерных сетях в диспетчерскую службу Управляющей организации по телефону (круглосуточно).

2.2.5. Бережно относиться к Общему имуществу, не нарушать права других собственников помещений, использовать помещение в соответствии с его целевым назначением, соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей многоквартирного дома, относящихся к общему имуществу.

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети.

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (отбор воды)

г) не загромождать (не ограждать) подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре в помещении.

д) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

е) не совершать действий, приводящих (могущих привести) к порче Общего имущества;

ж) выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические и противопожарные требования.

2.2.6. Своевременно в течение 5-ти дней извещать Управляющую организацию об изменении числа Пользователей помещений, а также о временном отсутствии Пользователей помещений и фактах неиспользования помещений; о контактных лицах, уполномоченных решать вопросы организации доступа в помещение в случае возникновения аварийных ситуаций.

2.2.7. Осуществлять за свой счет содержание и ремонт принадлежащих им помещений и находящегося внутри него инженерного оборудования, не относящегося к Общему имуществу.

2.2.8. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту внутри помещений Собственников, а также инженерного оборудования, находящегося в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить Управляющую организацию о проведении работ, связанных с переустройством и перепланировкой помещений до начала работ.

2.2.9. В случае сдачи в аренду (наем) помещений в многоквартирном доме Собственники или их представитель обязаны сообщить в Управляющую организацию сведения об арендаторах (нанимателях) помещений, количестве Пользователей помещений, целевом использовании помещений, а также информацию о лице, которое обязано оплачивать услуги по настоящему договору в соответствии с условиями договора аренды.

2.2.10. Принимать в установленном порядке решения по вопросам определения/изменения перечня услуг и работ, а также размера платы за содержание жилого помещения.

2.2.11. Соблюдать и выполнять требования законодательства и Инструкции о мерах пожарной безопасности.

2.2.12. В порядке, установленном настоящим договором, осуществлять приемку работ/услуг, выполняемых/оказываемых Управляющей организацией, согласование смет и подписание актов выполненных работ, в том числе по ремонту Общего имущества.