

Договор управления Многоквартирным домом № 52

р.п. Сурское

«01» 12 2023г.

ООО «Надежда» в лице директора Зуйкова Андрея Александровича действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», и граждане-собственники жилых помещений многоквартирного дома, действующие на основании Постановления администрации МО «Сурский район» № 620-П-А от 24.11. 2023 г., расположенного по адресу р.п. Сурское, улица Промышленная, дом № 41 Г согласно, именуемые в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме, находящихся в управлении Управляющей организации.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, решениями собственников помещений в Многоквартирном доме, находящихся в управлении Управляющей организации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника, в соответствии с Приложениями к настоящему Договору обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, находящихся в управлении Управляющей организации,

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим

законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников и владельцев помещений в нем в соответствии с целями, указанными в настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением 1 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Принимать от Собственника плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление Многоквартирным домом.

3.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.5. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.7. По требованию Собственника производить сверку платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих 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).

3.1.8. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора

Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений, а в случае проведения собрания в заочной форме – в письменном виде по требованию Собственника. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений.

3.1.9. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества.

3.1.10. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.3. Взыскивать с должников сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.4. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- не производить перенос инженерных сетей;

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети,
- не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т. е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов;
- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;
- информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.5. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Размер платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению.

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется согласно приложения 2 к настоящему договору.

4.3. Собственники вносят плату за жилое помещение, коммунальные, и прочие услуги ежемесячно до двадцать пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, через ООО «РИЦ-Регион» или через иные пункты приема платежей Управляющей организации.

4.4. В случае просрочки платежа Собственники уплачивают пени Управляющей организации в размере 1/300 ключевой ставки Банка России от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

4.5. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками и уполномоченными ими лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения 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 проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

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

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников.;

- иными способами в рамках действующего законодательства.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или в одностороннем порядке:

- а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позднее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- Собственники приняли иные условия Договора об управлении

Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- Закончился срок действия договора.

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в Приложении 1 к настоящему Договору более 3 случаев, в отношении которых составлен соответствующий Акт.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

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

7.4. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

7.5. В установленных законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. 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.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор заключен на 1 год и вступает в действие с _01.12.2023 года.

9.2. При отсутствии решения общего собрания собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок

и на тех же условиях.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Изменения условий настоящего Договора оформляются Сторонами в виде дополнительных соглашений, которые вступают в силу с момента их подписания обеими Сторонами.

10.2. В остальном, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

10.4. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11. Приложения:

11.1. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме на 1 л.

11.2. Стоимость работ по содержанию и текущему ремонту МКД на 1 л.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

12.1 Управляющая организация:

ООО «Надежда»

Юридический адрес:

433240 РФ, Ульяновская область, р.п. Сурское, ул. Ленина д.35.

Фактический адрес:

433240 РФ, Ульяновская область, р.п.Сурское, ул. Ленина, д. 35

ОГРН 1177325011412

ИНН/КПП 7309006770 / 730901001

Р/С № 40702810865010000088

Кор. Счет № 30101810200000000897

ИНН/КПП 7725114488 / 732502001

ОГРН 1027700342890

БИК 047308897

Ульяновский РФ АО «Россельхозбанк»

Дополнительный офис р.п Сурское



А.А. Зуйков

12.2.Собственники:

Паспорт _____

**Приложение № 1 к договору
Управления МКД**

**Перечень обязательных работ по содержанию и
текущему ремонту МКД ООО «Надежда»**

Наименование услуги	Периодичность
Периодический осмотр МКД и составление технической документации	2 раза в год весна осень
Периодический осмотр систем электроснабжения и замер сопротивления	1 раз в год весна
Периодический осмотр и текущий ремонт систем водоснабжения	1 раз в год весна
Периодический осмотр и текущий ремонт систем канализации	1 раз в год весна
Периодический осмотр ДВК и текущий ремонт	3 раза в год
Аварийно-диспетчерская служба	круглосуточно



**Приложение № 2 к договору
Управления МКД**

**Стоимость работ по содержанию и текущему ремонту МКД
ул. Промышленная, д. 41 г
ООО «Надежда»**

Наименование услуги	Стоимость услуги за 1 кв. м.
Периодический осмотр МКД и составление технической документации	1,05 руб
Периодический осмотр систем электроснабжения и замер сопротивления	1,9 руб
Периодический осмотр и текущий ремонт систем водоснабжения	1,7 руб
Периодический осмотр и текущий ремонт систем канализации	1,9 руб
Периодический осмотр ДВК и текущий ремонт	2,0 руб
Аварийно-диспетчерская служба	1,63 руб
	10,18 руб.

Итого: тариф по содержанию и текущему ремонту МКД – 10,18 руб за 1 кв.м..

