

ДОГОВОР № Д/Л63
управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
Ульяновская область, город Димитровград, пр-т Ленина, д.63

г. Димитровград

20 декабря 2023 г.

Собственники дома №63 по проспекту Ленина, именуемая в дальнейшем «Собственники», и управляющая организация ООО «Честная управляющая компания», именуемая в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Винник Лидии Александровны, действующей на основании Устава, именуемые совместно «Стороны», заключили на равных и обоюдовыгодных условиях настоящий Договор управления многоквартирным домом.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Цель Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД, а также предоставление коммунальных услуг «Собственникам» помещений в МКД и пользующимся помещениями в этом доме лицам.

1.2 «Исполнитель» за плату, по заданию «Собственников» обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, обеспечивать предоставление коммунальных услуг.

1.3 Состав (перечень) общего имущества указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания «Собственников» помещений в многоквартирном доме протокол №1 от «20» декабря 2023г.

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех «Собственников».

2.3. При выполнении условий настоящего Договора «Стороны» руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

2.4. Выполнение неотложных работ и услуг (текущего, капитального характера), вызванных обстоятельствами, которые «Исполнитель» не мог разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает «Исполнитель» осуществляет незамедлительно, и они подлежат оплате «Собственником» по факту исполнения.

2.5. По вопросам управления МКД «Собственники» наделяют полномочиями по взаимодействию с «Исполнителем» Председателя Совета дома, выбранного общим собранием дома (на основании протокола общего собрания собственников помещений в доме № 1 от «20» декабря 2023г, при этом собственники помещений не лишаются права личного обращения к «Исполнителю» по всем вопросам, касающимся исполнения обязательств по настоящему Договору.

2.6. «Исполнитель» ежемесячно закрывает акты сверки взаиморасчетов по содержанию и текущему ремонту МКД между Заказчиком и «Исполнителем», Приложение №2.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. «Исполнитель» обязан:

3.1.1. Иметь лицензию на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями, установленными законодательством.

3.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах «Собственников» в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1. настоящего Договора.

3.1.3. Оказывать обязательные услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме за счет «Собственников», указанные в приложениях №3, №4.

3.1.4. Согласовывать с советом дома договор на обслуживание общедомового прибора учета (ОДПУ) с целью уточнения количества и качества предоставляемой информации и ее стоимости

обслуживания, с учетом использования «Исполнителем» и ресурсоснабжающей организацией информации, выданной общедомовым прибором учета.

3.1.5. Снимать показания общедомовых приборов учёта потребления энергоресурсов в присутствии Председателя Совета дома в сроки, определённые договором с организациями, обслуживающие ОДПУ и ресурсоснабжающими организациями.

3.1.6. Осуществлять использование общего имущества дома с целью заключения договоров с третьими лицами, только с согласия «Собственников», оформленного протоколом общего собрания. Предоставлять копии договоров, ранее заключённых с третьими лицами, Председателю Совета дома.

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

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

3.1.8. Вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) Собственников на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учет их исполнения.

3.1.9. Осуществить планирование работ по ремонту общего имущества МКД с учетом его технического состояния в объеме и в сроки, утвержденные общим собранием «Собственников». При необходимости направлять «Собственникам» предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение и расчета размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника.

3.1.10. Выполнять платные заявки по ремонту личного имущества «Собственника», находящегося внутри его помещения.

3.1.11. Проводить мероприятия с гражданами, имеющими задолженность за жилищно услуги, направленные на ее снижение.

3.1.12. Не менее одного раза в полугодие: производить осмотр общего имущества дома и в квартирах собственников (в случае предоставления доступа).

3.1.13. Ежемесячно закрывать Акты выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества с участием (оформлением) Председателя Совета дома, если работу выполняет сам «Исполнитель», с визированием актов выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, в том числе, если к выполнению работ привлекалась подрядная организация.

3.1.14. По окончании текущего и (или) капитального ремонта конструктивных элементов многоквартирного дома акты выполненных работ закрывать с участием Председателя Совета дома.

3.1.15. Нести ответственность за техническое состояние инженерных сетей и оборудования МКД и правильную их эксплуатацию, согласно, установленных Правил.

3.1.16. Подготовить к отопительному сезону систему отопления и приборы учета тепловой энергии. При этом работа считается выполненной в полном объеме после подписания акта готовности к зиме Председателем Совета дома. При отсутствии в акте его подписи, МКД считается не подготовленным к эксплуатации в зимнее время, а работа «Исполнителя» по содержанию общего имущества в доме не выполненной.

3.1.17. Выполнять текущий ремонт по смете, составленной на основании осеннее-весеннего осмотра, акта обследования и дефектной ведомости и сметной документации.

Гарантийный срок на текущий ремонт составляет 1 год.

Содержание и ремонт общего имущества дома выполнять исходя из технического состояния МКД, требований нормативных актов и в пределах цены «Договора», за исключением аварийных и непредвиденных работ. При необходимости по согласованию «Сторон» возможно изменение цены «Договора» или по дополнительной согласованной оплате.

3.1.18. Ежегодно предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора за истекший год не позднее конца четвертого квартала после окончания отчетного года, в объемах установленных действующим законодательством.

3.2. «Исполнитель» имеет право:

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. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с собственников помещений задолженность за жилищно-коммунальные услуги.

3.3. «Собственник» обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.3.2. Предоставить «Исполнителю», в любой форме, месячные данные своих индивидуальных приборов учёта в период с 23-25 число текущего месяца.

3.3.3. Предоставлять доступ «Исполнителя» в жилое помещение: в аварийных, плановых и экстренных случаях, для осмотра инженерных коммуникаций.

3.3.4. Письменно оповещать «Исполнителя» об изменении численности проживающих относительно прописанных жителей в квартире и нести ответственность за нарушение паспортного режима.

3.3.5. Принимать участие на очередных и внеочередных общих собраниях собственников помещений с целью принятия решений по вопросам управления МКД.

3.3.6. Ежегодно принимать участие в общих собраниях с вопросом об утверждении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме с учетом предложений управляющей организации.

3.4. «Собственник» имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением «Исполнителем» его 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 «Исполнителем», связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору;

- знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

3.4.2. Требовать изменения размера платы и получать от «Исполнителя» сведения о состоянии своих расчетов по оплате 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;

3.4.3. Требовать от «Исполнителя» возмещения убытков, причиненных «Собственнику» вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения «Исполнителем» своих обязанностей по настоящему договору, а также в случае, если действие или бездействие «Исполнителя» принесло ущерб помещению(ям) или общему имуществу собственников.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ, РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ.

4.1. Цена договора определяется как сумма ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, которые обязаны оплатить собственники и наниматели жилых и нежилых помещений «Исполнителю» в период действия договора.

4.2. Цена договора формируется на основании самостоятельных и обособленных сметно-финансовых расчётов, по:

- Содержанию общего имущества МКД;

- Текущему ремонту.

4.3. Перечень и стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в приложении №3 к настоящему

Договору, устанавливаются ежегодно на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме с учетом согласованных предложений «Исполнителя» и «Собственников».

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Исполнение договорных обязательств:

5.1.1. За не исполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством в жилищных отношениях и настоящим Договором.

5.1.2. «Исполнитель» несет ответственность перед «Собственниками» за оказание всех видов услуг и выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в доме и качество которых должно соответствовать техническим регламентам к Правилам.

5.2. Ответственность «Исполнителя»:

5.2.1. При предъявлении «Исполнителем» невыполненных или необоснованно завышенных объемов работ и (или) цен, Председатель Совета дома, в одностороннем порядке, имеет право не принимать данные документы, с обоснованием в письменном виде причин не принятия данных документов (объемом работ). Не выполненные работы и услуги в объеме, утвержденного тарифа на содержание общего имущества дома (без согласования с Председателем Совета дома) «Исполнитель» обязан уплатить «Собственнику» штраф в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от стоимости невыполненных работ или срывов сроков работ, за каждый день нарушения и за невыполнение работ произвести перерасчет оплаты на сумму запланированных работ.

5.2.2. В случае невыполнения аварийных работ, в сроки, установленные правовыми документами, «Исполнитель» обязан уплатить «Собственнику» неустойку в размере 5% от стоимости восстановительных работ за каждый час превышения сроков.

5.3. Ответственность «Собственника»:

5.3.1. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги и нарушении порядка установленного частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации плательщик обязан уплатить управляющей организации **пени в размере, предусмотренном законодательством**. При этом «Исполнитель» вправе требовать с «Собственника» компенсацию убытков, связанных с реализацией мероприятий по погашению задолженности.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор считается заключенным на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, со дня его подписания.

6.2. Договор заключен на 1 год. Договор начинает свое действие с момента внесения изменений в реестр лицензий Ульяновской области министерства энергетики, жилищно-коммунального комплекса и городской среды.

6.3 При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях неограниченное количество раз.

6.4. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном Гражданским законодательством и положениями настоящего договора. Изменение настоящего договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему договору.

6.4. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления многоквартирным домом, если «Исполнитель» не выполняет условий такого Договора.

6.5. «Исполнитель» за тридцать дней до прекращения Договора управления многоквартирным домом обязан передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного

управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников.

6.6. Все спорные вопросы, возникшие из Договора, решаются Сторонами путем переговоров. Если согласие не достигнуто, то разногласия урегулируются в судебном порядке.

6.7. В случае досрочного расторжения Договора Стороны вправе потребовать возмещение расходов, понесенных в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору, если докажут наличие таковых.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. На неурегулированные настоящим Договором отношения распространяются требования действующего законодательства и принятые в соответствии с ним нормативные акты.

7.2. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между управляющей организацией и собственником.

7.3. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «Честная Управляющая компания», юридический адрес: 433513, Ульяновская область, г. Димитровград, пр-т Автостроителей д.61/1 помещение 35, ОГРН 1187325005977, ИНН 7329027390, КПП 732901001, тел. 40053.

Директор _____

Винник Л.А.



Собственники:

Согласно Приложению

Приложение №2
к договору управления МКД № 63 по пр-ту Ленина г. Дмитровград
от 20.12.23 г.

Форма акта сверки взаиморасчётов
по содержанию и текущему ремонту между Заказчиком – МКД №63 по пр-ту Ленина и
Исполнителем - ООО "Честная управляющая компания" за _____ месяц 20__ г.
Площадь, м2 - 4093,91

№	Наименование работ и оказываемых услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Стоимость работ,	
			в расчете на 1 м2 (руб./1	всего за 12 мес.
	Общая площадь помещений (м2)		4093,91	
	в т.ч. жилые помещения		4093,91	
	в т.ч. нежилые помещения		0,00	
	площадь подвала		659,40	
	количество квартир		72	
	количество зарегистрированных граждан		130	
1	Работы по содержанию подвала, фасада и подъездов			
2	Работы по содержанию крыш, оконных и дверных заполнени			
3	Работы по содержанию системы вентиляции			
4	Работы по содержанию систем ХВС и водоотведения			
5	Работы по содержанию систем отопления и ГВС			
6	Работы по содержания электрооборудования			
7	Работы по содержания систем ВДГО			
8	Стоимость работ по содержанию земельного участка			
9	Аварийно-диспетчерское обслуживание			
10	Обслуживание общедомовых приборов учета			
11	Начисление и сбор платежей за ЖКУ			
13	Управленческие услуги			
	Итого			
14	Итого тариф на содержание с прибылью 8%:			
	Текущий ремонт			
15	Итого тариф на текущий ремонт с прибылью 8%:			

Директор ООО "Честная УК" _____

Винник Л.А.

Собственники:

Согласно Приложению



Приложение №3 к договору управления МКД №63 по пр-ту Ленина г. Димитровград от 20.12.23
Содержание и ремонт жилья дома №63 по проспекту Ленина на период 2024 г.

№	Наименование работ и оказываемых услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Стоимость работ, услуг	
			в расчете на 1 м2 (руб./1 м2)	всего за 12 мес.
	Общая площадь помещений (м2)		4093,91	
	в т.ч. жилые помещения		4093,91	
	в т.ч. нежилые помещения		0,00	
	площадь подвала		659,40	
	количество квартир		72	
	количество зарегистрированных граждан		130	
1	Работы для содержанию подвала, фасада и подъездов		0,13	6386,50
	- смена (навеска) замков в подвалах, чердачных помещениях	по мере необходим.	0,02	
	- дератизация и дезинсекция	1 раз в месяц	0,05	
	- проверка на загазованность подвалов	1 раз в 10 дней	0,06	
2	Работы для содержанию крыш, оконных и дверных заполнени		0,03	1473,81
	- очистка кровли от мусора, грязи, листьев и посторонних предметов, препятствующих стоку дождевых и талых вод	по мере необходим.	0,00	
	- локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли	по мере необходим.	0,00	
	- очистка кровли и козырьков от скопления снега и наледи	по мере необходим.	0,03	
3	Работы по содержанию системы вентиляции		0,31	15229,35
	- проверка наличия тяги в вентиляционных каналах	3 раза в год	0,31	
	- прочистка вентиляционных каналов	по мере необходим.	0,00	
4	Работы по содержанию систем ХВС и водоотведения		0,50	24563,46
	- ремонт системы холодного водоснабжения	по мере необходим.	0,20	
	- ремонт системы водоотведения	по мере необходим.	0,20	
	- прочистка внутренней канализации	по мере необходим.	0,10	
5	Работы для содержанию систем отопления и ГВС		0,90	44214,23
	- ремонт системы отопления	по мере необходим.	0,25	
	- ремонт системы горячего водоснабжения	по мере необходим.	0,20	
	- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка систем отопления	1 раз в год	0,40	
	- регулировка систем отопления, испытание, наладка и удаление воздуха из системы отопления		0,05	
6	Работы для содержания электрооборудования		0,07	3438,88
	- замеры сопротивления изоляции проводов	по графику	0,00	
	- техническое обслуживание внутридомовых электросетей	по графику	0,04	
	- смена и ремонт выключателей, эл.патронов, мелкий ремонт электропроводки в местах общего пользования	по мере необходим.	0,03	
7	Работы для содержания систем ВДГО		0,15	7369,04
8	Стоимость работ по содержанию земельного участка		2,99	146889,49
	зарплата дворника	7000 рублей в мес.	2,70	
	спецодежда		0,04	
	инвентарь		0,03	
	противогололедный материал	по мере необходим.	0,02	
	механизированная уборка снега в дни сильных снегопадов	по мере необходим.	0,10	
	покос травы	2 раза в год	0,10	
9	Аварийно-диспетчерское обслуживание		1,10	54039,61
10	Обслуживание общедомовых приборов учета		0,28	13755,54

	обслуживание общедомовых приборов учета	постоянно	0,28	
	поверка узла учета тепловой энергии и горячей воды	по мере необходим.	0,00	
	поверка счетчика холодной воды	по мере необходим.	0,00	
	поверка счетчика электрической энергии	по мере необходим.	0,00	
11	Работы по обеспечению работы лифтов	по договору	3,17	155732,34
12	Услуги "РИЦ-Димитровград"		0,90	44214,23
	начисление и сбор платежей 3%		0,85	
	паспортная служба		0,00	
	платежный документ		0,00	
	ЕАДС		0,00	
	ГИС ЖКХ		0,05	
13	Коммунальные услуги на содержание общего имущества		2,10	103166,53
	горячее водоснабжение на содержание общего имущества		0,50	
	холодное водоснабжение на содержание общего имущества		0,05	
	водоотведение на содержание общего имущества		0,05	
	электроэнергия на содержание общего имущества		1,50	
14	Управленческие услуги	5 дней в неделю	4,50	221071,14
	Итого:		17,13	841544,14
15	Итого по содержанию с прибылью 8%:		18,50	908848,02
	Текущий ремонт		2,78	
16	Итого по текущему ремонту с прибылью 8%		3,00	147380,76

Директор ООО "Честная управляющая компания"

Собственники:



Винник Л.А.

Согласно Приложению

**Перечень работ для обеспечения надлежащего содержания общедомового имущества
(в соответствии с Постановлением Правительства РФ №290 от 03.04.2013г.)**

А. Работы, выполняемые в отношении фундаментов, необходимые для надлежащего содержания стен, перекрытий, лестниц, фасадов, внутренней отделки мест общего пользования.

1. Осмотры, обследования с выявлением нарушений и составлением плана мероприятий по устранению причин и восстановлению (сезонные осмотры)-производятся 2 раза в год. 2. Восстановление просевших отмостков, отслоений от стен (до 1м2) - производятся в весенне-летний период.
3. Заделка продухов в цоколях зданий - производится в осенний период.
4. Мелкий ремонт полов л/клеток - по мере необходимости.
5. Смена (навеска) замков на подвалы, мусорокамеры - по мере необходимости.
6. Мелкий ремонт лестничных ограждений в подъездах - по мере необходимости.
7. Укрепление почтовых ящиков - по мере необходимости.
8. Дезинсекция, дератизация подвальных помещений - по договору со спец, организациями.
9. Проверка состояния подвальных помещений на предмет температурно-влажностного режима, обеспечения их вентиляции, контроля за состоянием дверей и запирающих устройств - 2 раза в месяц.
10. Приведение в порядок чердачных и подвальных помещений (уборка мусора и пр.) - 1 раз в год.
11. Контроль за состоянием входов в здание, подвал, козырьков над балконами, лоджиями верхних этажей - 2 раза в год по графику.
12. Контроль и восстановление (замена) домовых знаков - по мере необходимости.
13. Прочие непредвиденные работы - по мере необходимости.

Б. Работы, выполняемые в отношении содержания крыш, оконных и дверных заполнений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, перегородок, полов.

1. Осмотры, обследования с выявлением нарушений и составлением плана мероприятий по устранению причин и восстановлению - 2 раза в год по графику.
2. Замена разбитого стекла: в зимнее время - в течении 8 часов после поступления заявки, либо непосредственно после обнаружения, в летнее время - в течении 3 суток.
3. Замена (ремонт) сорванных створок оконных переплетов, форточек, смена приборов (ручек, шпингалетов) - по мере необходимости.
4. Очистка кровли от мусора, грязи и посторонних предметов, очистка ливнеприемных воронок - по мере необходимости.
5. Проверка кровли на отсутствие протечек - 2 раза в год.
6. Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке - 2 раза в год.

В. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем вентиляции.

1. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах - по графику.
2. Прочистка системы вентиляции - по мере необходимости,

Г. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (горячего, холодного), отопления и водоотведения.

1. Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, коллективных приборов учета - раз в неделю.
2. Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации - раз в неделю.
3. Проверка исправности канализационных вытяжек - по графику.
4. Снятие показаний общедомовых приборов учета - раз в месяц,

Д. Работы, выполняемые для надлежащего содержания системы теплоснабжения.

