

ДОГОВОР № Д/М32
управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
Ульяновская область, город Димитровград, ул. Московская, д.32

г. Димитровград

«10» января 2021 года

Собственники дома №32 по улице Московская, именуемые в дальнейшем «Собственники», и управляющая организация ООО «Честная управляющая компания», именуемая в дальнейшем, «Исполнитель», в лице директора Гурова Ильи Евгеньевича, действующего на основании Устава, именуемые совместно «Стороны», заключили на равных и обоюдовыгодных условиях настоящий Договор управления многоквартирным домом.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего договора является оказание «Исполнителем» услуг по управлению МКД, надлежащее содержание и ремонт общего имущества в МКД, предоставление коммунальных услуг и иная деятельность, направленная на достижение целей управления МКД.

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

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящий Договор заключен на основании Решения общего собрания «Собственников» помещений в многоквартирном доме №1 от «17» января 2021 года.

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

2.3. При выполнении условий настоящего Договора «Стороны» руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 (далее – Правила), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, стандартом раскрытия информации о деятельности управляющей организации многоквартирными домами, утверждённым постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ульяновской области.

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 он не отвечает, «Исполнитель» осуществляет незамедлительно, и они подлежат оплате «Собственниками» по факту исполнения.

2.5. По вопросам управления МКД «Собственники» наделяют полномочиями по взаимодействию с «Исполнителем» Председателя Совета дома, выбранный общим собранием дома (на основании протокола общего собрания собственников помещений в доме №1 от «17» января 2021 года, при этом собственники помещений не лишаются права личного обращения к «Исполнителю» по всем вопросам, касающимся исполнения обязательств по настоящему Договору.

2.6. Контроль деятельности «Исполнителя» осуществляет Председатель Совета дома, при этом за собственниками сохраняется право получения информации о деятельности «Исполнителя» по настоящему Договору. Председатель Совета дома совместно с управляющей компанией знакомит «Собственников» с финансовым состоянием дома путём размещения на информационных досках информации, по Актам сверки взаиморасчётов по содержанию и текущему ремонту МКД между Заказчиком – МКД и «Исполнителем».

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 1.2. настоящего Договора.

3.1.3. Обеспечить «Собственника» и лиц, пользующихся его помещением, коммунальными услугами и выполнять работы по ремонту общего имущества в МКД.

Качество коммунальных услуг должно соответствовать требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

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

3.1.5. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями Договоры о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении (приёме (сбросе) сточных вод) с целью обеспечения коммунальными услугами Собственника и пользующихся его помещением (ями) в многоквартирном доме лиц в объемах и с качеством, установленным нормами действующего законодательства.

3.1.6. Выдавать «Собственникам» платежные документы, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги, в срок до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

3.1.7. Согласовывать с Председателем Совета дома Договор на обслуживание общедомового прибора учета (ОДПУ) с целью уточнения количества и качества предоставляемой информации и стоимости обслуживания, с учетом использования «Исполнителем» и ресурсоснабжающей организацией информации, выданной общедомовым прибором учета.

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

3.1.9. 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».

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

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

3.1.12. 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.

3.1.13. Контролировать показания индивидуальных приборов учета Собственников раз в 6 месяцев, напоминая ему о сроках очередной поверки;

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

3.1.15. Проводить мероприятия с собственниками, имеющими задолженность за жилищно-коммунальные услуги, направленные на ее снижение.

3.1.16. Не менее одного раза в полугодие: производить осмотр общего имущества дома и в квартирах собственников (в случае предоставления доступа) с оформлением предписания на устранение неисправностей.

3.1.17. Производить перерасчет объемов потребленных коммунальных ресурсов в связи с непредоставлением или некачественным предоставлением работ и корректировать размер оплаты за содержание и ремонт в соответствии с фактически, выполненными работами.

3.1.18. 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.

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

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

3.1.21. 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.

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

Гарантийный срок на текущий ремонт, выполненный управляющей компанией, 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.

3.1.23. В порядке ответственности за эксплуатацию и техническое обслуживания узла учёта ресурсов, теплового пункта и инженерных сетей дома назначить ответственное лицо из своего инженерно-технического персонала, и оформить согласно Правил технической эксплуатации теплового узла техническую документацию, включая оперативный журнал наблюдений и журнал учёта тепловых ресурсов и постоянно их заполнять.

3.1.24. Списание денежных средств с лицевого счета дома производится по факту выполненных работ, согласно утвержденной смете на содержание и ремонт МКД.

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

3.2.3. 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» либо в ООО «РИЦ-Димитровград», в любой форме, месячные данные своих индивидуальных приборов учёта в период с 23-25 число текущего месяца.

3.3.3. Предоставлять доступ «Исполнителя» к индивидуальным приборам учета коммунальных ресурсов и в жилое помещение, в аварийных, плановых и экстренных случаях.

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

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

3.3.6. Ежегодно принимать участие в общих собраниях по вопросам утверждения 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:

- а) 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;

- б) за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг 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 расчетов, по:

- Управлению МКД;

- Содержанию общего имущества МКД;

- Текущему ремонту

- Тарифам за коммунальные услуги.

4.3. Самостоятельное расходование «Исполнителем» средств одной статьи затрат за счёт другой является нарушением договорных обязательств Сторон, за что «Исполнитель» штрафуется в размере незаконно используемых средств, а финансирование статьи восстанавливается за его счёт.

4.4. Перечень и стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в приложении №1 к настоящему Договору, устанавливаются ежегодно на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме с учетом согласованных предложений «Исполнителя» и «Собственников».

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

4.6. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги «Исполнитель» применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта, при этом уведомив «Собственников» помещений за 20 дней.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Исполнение договорных обязательств:

5.1.1. За неисполнение 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. В случае оказания коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, «Исполнитель» обязан уплатить «Собственнику» неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центробанка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных или некачественно предоставленных услуг за каждый день нарушения.

5.2.2. При предъявлении «Исполнителем» невыполненных или необоснованно завышенных объемов работ и (или) цен, Совет дома, в одностороннем порядке, имеет право не принимать данные документы, с обоснованием в письменном виде причин непринятия данных документов (объемов работ). За не выполненные работы и услуги в пределах, утвержденного тарифа на содержание общего имущества дома (без согласования с Советом дома) «Исполнитель» обязан уплатить «Собственнику» штраф в размере одной трехсотой ключевой ставки ЦБ РФ, действующей на момент оплаты неисполненных обязательств, за каждый день нарушения и за невыполнение работ произвести перерасчет оплаты на сумму запланированных работ.

5.2.3. 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, с даты, указанной в решении о внесении изменения в реестр лицензий Ульяновской области Агентства государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области.

6.2. Договор заключен на 1 год.

6.3. 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. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия за 30 дней до его истечения такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

6.8. 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 _____

Гуров Илья Евгеньевич

Собственники:

Согласно Приложению



Содержание и ремонт жилья дома №32 по улице Московская на период 2021-2022 г.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)		2689,86	
	в т.ч. жилые помещения		2689,86	
	в т.ч. нежилые помещения		0,00	
	площадь подвала		421,00	
	количество квартир		72	
	количество зарегистрированных граждан		120	
1	Работы для содержанию подвала, фасада и подъездов		0,17	5487,31
	- смена (навеска) замков в подвалах, чердачных помещениях	по мере необходим.	0,02	
	- дератизация и дезинсекция	1 раз в месяц	0,04	
	- проверка на загазованность подвалов	1 раз в 10 дней	0,11	3550,62
2	Работы для содержанию крыш, оконных и дверных заполнени		0,00	0,00
	- 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.	0,00	
3	Работы по содержанию системы вентиляции		0,43	13879,68
	- проверка наличия тяги в вентиляционных каналах	3 раза в год	0,43	
	- прочистка вентиляционных каналов	по мере необходим.	0,00	
4	Работы по содержанию систем ХВС и водоотведения		0,40	12911,33
	- ремонт системы холодного водоснабжения	по мере необходим.	0,15	
	- ремонт системы водоотведения	по мере необходим.	0,15	
	- прочистка внутренней канализации	по мере необходим.	0,10	
5	Работы для содержанию систем отопления и ГВС		0,73	23563,17
	- ремонт системы отопления	по мере необходим.	0,20	
	- ремонт системы горячего водоснабжения	по мере необходим.	0,15	
	- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка систем отопления	1 раз в год	0,33	
	- регулировка систем отопления, испытание, наладка и удаление воздуха из системы отопления		0,05	
6	Работы для содержания электрооборудования		0,09	2905,05
	- замеры сопротивления изоляции проводов	по графику	0,00	
	- техническое обслуживание внутридомовых электросетей	по графику	0,05	
	- смена и ремонт выключателей, эл.патронов, мелкий ремонт электропроводки в местах общего пользования	по мере необходим.	0,04	
7	Работы для содержания систем ВДГО		0,08	2582,27
8	Стоимость работ по содержанию земельного участка		3,11	100385,58
	зарплата дворника	5000 рублей в мес.	2,90	
	спецодежда		0,03	
	инвентарь		0,03	
	противогололедный материал	по мере необходим.	0,02	
	механизированная уборка снега в дни сильных снегопадов	по мере необходим.	0,05	

	покос травы	2 раза в год	0,08	
9	Аварийно-диспетчерское обслуживание		1,00	32278,32
10	Обслуживание общедомовых приборов учета		0,42	13556,89
	обслуживание общедомовых приборов учета	постоянно	0,42	
	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	2,73	88119,81
12	Услуги "РИЦ-Димитровград"		1,27	40993,47
	начисление и сбор платежей 3%		0,70	
	паспортная служба		0,31	
	платежный документ		0,07	
	ЕАДС		0,14	
	ГИС ЖКХ		0,05	
13	Управленческие услуги	5 дней в неделю	4,00	129113,28
	Итого:		14,43	
14	Итого по содержанию с прибылью 8%:		15,58	503038,25
	Текущий ремонт		3,98	
15	Итого по текущему ремонту с прибылью 8%		4,30	138745,13
16	Вознаграждение председателю совета дома		1,30	41961,82

Директор ООО "Честная управляющая компания"



Гуров И.Е.