

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

р.п. Карсун

« 15 09 2023г.

Муниципальное унитарное предприятие «Ремонтно-строительный участок» р.п. Карсун в лице директора Фейсканова А.Т., действующего на основании устава, именуемый в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственники жилых помещений жилого многоквартирного дома № 12 по ул. Михайлова, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор, в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: р.п. Яздовское, ул. Михайлова № 12

1.2. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, а также нормами Жилищного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, правилами, регулирующими отношения наймодателей и нанимателей жилых помещений, правилами пользования жилыми помещениями, правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и иными положениями законодательства Российской Федерации.

1.3. Настоящий договор заключен на срок с 10.2023г по 10.2024г и вступает в силу со дня его подписания и считается ежегодно продленным, если за месяц до окончания календарного года не последует заявлений от одной из сторон об отказе от договора или его пересмотра.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору с «15» 10 2023 г.

2.1.2. Оказывать услуги по, содержанию и текущему ремонту Общего имущества, в пределах не превышающих собранных с собственников помещений средств.

2.1.3. Информировать Собственника об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт помещений и за коммунальные услуги не позднее даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и текущий ремонт помещений, путем размещения соответствующей информации в платежных документах. (Тариф устанавливается советом депутатов МО «Карсунский район»)

2.1.4. Собственники должны участвовать в обследованиях многоквартирного дома, общего имущества по настоящему договору.

2.1.5. Представлять совету многоквартирного дома, в первый квартал текущего года за прошедший, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора и подписывать акты об оказанных услугах и выполненных работах в порядке настоящего договора. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, перечень исполненных Управляющей организацией обязательств (работ и услуг), с отражением их стоимости.

2.1.6. Обеспечивать пользователей помещений информацией о телефонах руководителя Управляющей организации, жилищных участков, аварийно-диспетчерской службы путем размещения их на информационном стенде.

2.1.7. Принимать участие в приемке общедомовых, индивидуальных, общеквартирных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством и нормативно-правовыми актами.

2.1.8. Уведомлять Собственника о видах работ, не предусмотренных предметом настоящего договора, проведение которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственника. Управляющая организация приступает к выполнению таких работ только после принятия Общим собранием собственников порядка финансирования не предусмотренных предметом настоящего договора работ и заключения дополнительного к настоящему договору соглашения. В случае, если порядок финансирования Собственником не определен, а Управляющей организацией такие работы выполнены в целях предупреждения нарушения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственника, Управляющая организация вправе предъявить расходы на проведение таких работ Собственнику для их оплаты в месяце, следующем за месяцем, в котором данные работы были выполнены. Подтверждением необходимости проведения таких работ является акт планового или внепланового осмотра многоквартирного дома. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенный Управляющей организацией и подписанный руководителем.

2.1.9. В случае произведения собственниками, нанимателями, арендаторами муниципального жилищного фонда ремонтных работ в системе отопления, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, и др. работ, своими силами или с привлечением третьих лиц без согласования с управляющей организацией, вся ответственность ложится на собственников. Все работы производимые не управляющей организацией, должны быть согласованы с руководством МУП «РСУ» р.п. Карсун.

2.1.10. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.2. Собственник обязан:

2.2.1. Выбирать на Общем собрании собственников помещений совет многоквартирного дома для ведения контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством

2.2.3. Извещать Управляющую организацию в течение пяти рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан. Собственники нежилых помещений обязаны извещать Управляющую организацию в течение пяти рабочих дней об изменении вида деятельности, осуществляемого в нежилом помещении.

2.2.4. При не использовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса

лиц, обеспечивающих доступ к помещениям собственников при их отсутствии в городе более 24 часов.

2.2.5. Согласовывать установку общих (квартирных) приборов учета в коммунальной квартире и индивидуальных приборов учета с Управляющей организацией, не производить их установку без ее соответствующего разрешения.

2.2.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

2.2.7. Соблюдать Правила проживания собственника (пользователя) помещения в многоквартирном доме.

2.2.8. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации и уполномоченных ею лиц в помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении и относящихся к Общему имуществу многоквартирного дома, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

2.2.9. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для осмотра жилого или не жилого помещения.

2.2.10. Нести ответственность за сохранность и работоспособность общеквартирных и индивидуальных приборов учета.

2.2.11. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях Общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.12. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт жилого помещения.

2.2.13. Предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие право собственности на помещение или иные основания пользования помещением (квартиру, часть квартиры, комнату и иные помещения).

2.2.14. Принимать решение о проведении определенного вида текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2.2.15. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.3. Наймодатели и Арендодатели, соответственно, принадлежащих им помещений, государственного и муниципального жилищного фонда, обязаны:

2.3.1. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее дней с даты заключения настоящего договора.

2.3.2. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов в срок не позднее 15 дней с даты произошедших изменений.

2.3.3. При принятии решения о проведении работ по текущему ремонту сданных в наем жилых помещений и (или) переданных в пользование иным лицам нежилых помещений и устройств, находящихся в таких помещениях и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить Управляющую организацию о сроках и порядке проведения таких работ, а при намерении привлечь Управляющую организацию к их выполнению, заключить с ней в указанных целях отдельный договор.

2.3.4. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая организация имеет право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему договору, как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

3.1.2. Самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.1.3. В случае возникновения экстренной, аварийной ситуации форс-мажорного характера, последствия которой угрожают здоровью граждан, дальнейшему разрушению общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация самостоятельно определяет необходимый объем работ, сроки восстановительных работ, их стоимость, и соответственно осуществляет необходимые ремонтные работы. Стоимость проведенных работ не входящих в настоящий договор оплачивается Собственниками дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией на основании Акта выполненных работ платежным документом, счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных ремонтно-восстановительных работ, их общая сметная стоимость, размер ежемесячного платежа. Платежи должны осуществляться Собственником до числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.4. Требовать допуска в помещение в заранее согласованное с пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.1.5. Требовать от пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.

3.1.6. В случае наступления аварийной ситуации, приводящей к нарушению прав иных собственников по безопасному проживанию и сохранности их имущества, и при этом если устранение этой аварийной ситуации невозможно без вскрытия помещения и при отсутствии у Управляющей организации сведений о местонахождении пользователя помещения, Управляющая организация имеет право вскрыть квартиру пользователя в присутствии правоохранительных органов, с обязательным составлением акта.

3.1.7. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или пользователей помещений.

3.1.8. При нарушении Собственником и нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда по настоящему договору сроков внесения платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, начислять пени в размере и порядке, установленными действующем законодательством.

3.1.9. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.1.10. По решению собственников помещений в многоквартирном доме заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (сдача в аренду, размещение оборудования, установка и эксплуатация рекламных конструкций, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание и текущий ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками.

3.1.11. Принимать участие в общих собраниях Собственника.

3.1.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.2. Собственник имеет право:

• 3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора.

3.2.3. Контролировать через совет многоквартирного дома качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг.

3.2.4. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов.

3.2.5. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора и размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии с размером площади помещения, занимаемой Собственником.

4.2. Цена Договора определяется из:

- платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

4.3. Расчетный период для оплаты работ и услуг по договору устанавливается в один календарный месяц. Срок оплаты – до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

4.4. Плата за содержание и текущий ремонт жилого помещения рассчитывается как произведение общей площади жилого (нежилого) помещения и размера платы за 1 кв. метр. Размер платы за 1 кв. метр включает в себя расходы на услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе затраты, на содержание аварийной службы.

4.5. Не использование Собственником занимаемого помещения в доме не является основанием для не внесения платы за управление, содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и отопление.

4.6. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления настоящего договора в силу.

5.1.2. При истечении нормативного срока эксплуатации или ненадлежащей эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, в случае не принятия Собственниками необходимых мер, предусмотренных законодательством, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатационного оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.1.3. Управляющая организация не несет ответственность:

- по обязательствам Собственника, нанимателей, арендаторов государственного или муниципального жилищного фонда, в том числе по обязательным платежам: плате за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги;
- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- за использование Собственником, нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- за не обеспечение Собственником, нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда своих обязательств, установленных настоящим договором;
- за аварии, произошедшие не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

5.2. Ответственность Собственника:

5.2.1. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственники, наниматели, арендаторы государственного или муниципального жилищного фонда обязаны уплатить Управляющей организации пени в

размере и в порядке, установленными действующим законодательством. Управляющая организация не несет ответственности по своим обязательствам, если:

1. в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
2. их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного (особого) характера, под которыми понимаются: гражданские волнения, и т.п.

5.2.2. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

6.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником Управляющей организации (в письменной форме) в течение 30 дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии, жалобы, предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ

7.1. Работы и услуги по содержанию общего имущества, выполняемые Управляющей организацией постоянно признаются выполненными (оказанными) согласно актам выполненных работ. Подписанного с одной стороны управляющей организацией, с другой стороны старшим по дому или членами совета многоквартирного дома.

7.2. Управляющая организация предоставляет Собственнику отчет в письменной или устной форме о выполнении работ согласно договору за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора. В отчете указываются:

- Выполненные работы
- Денежные средства (остаток)
- План мероприятий на текущий год.

8. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке:

1. по инициативе Управляющей организации, в случае:

- не принятие решения общим собранием собственников о размере платы за содержание и текущий ремонт жилья, позволяющего выполнить объем работ по содержанию и ремонту жилья в соответствии с нормами и регламентами, предусмотренными действующим законодательством;

8.1.2. По соглашению сторон.

8.1.3. В судебном порядке.

8.1.4. В случае смерти Собственника, со дня смерти.

8.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

8.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

8.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

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

8.1.9. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения Дополнительного соглашения к договору, являющегося его неотъемлемой частью.

9. ПОРЯДОК ПОДПИСАНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

9.1. Настоящий договор Собственники помещений направляют для подписания Управляющей организации после утверждения его условий на общем собрании и подписания Собственниками помещений. Протокол Общего собрания об утверждении условий договора представляется Управляющей организации и хранится в порядке, установленном Общим собранием собственников.

9.2. Настоящий договор составлен в 2-х экземпляров по одному экземпляру для каждой из Сторон. Экземпляр договора для Стороны Собственника хранится в порядке, установленном Общим собранием.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Все приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения и приложения к ним являются неотъемлемой частью настоящего договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим договором.

10.2. Условия настоящего договора распространяются на Собственников, приобретающих права владения на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты приобретения соответствующего права вне зависимости от срока и исполнения условий подписания ими договоров.