

Договор управления на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома

Ульяновская область, Новоспасский район,
Новоспасское

«30» 11 2023г.

ООО УК «Южный район», именуемое в дальнейшем "Исполнитель", в лице директора
Гурьяновой Татьяны Павловны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Игорь Николаевич Александрович Чернышев

действующий от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме Протокол № _____ от _____ 2023г, осуществляющих непосредственное управление им, с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен в целях надлежащего содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:

Ульяновская обл. р. Новоспасский ул. Мухоморова д. 13Б.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, Протокол № 1 от 30.11. 2023г.

1.3. Сведения о составе и техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора отражены в акте технического состояния многоквартирного дома (Приложении N 1).

1.4. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предоставляемых Исполнителем, приведен в Приложении N 2 к настоящему договору.

2. Обязанности Сторон

2.1. Обязанности Исполнителя:

2.1.1. Выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с 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, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. N 491.

2.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях многоквартирного дома.

2.1.3. Представлять на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома отчеты о выполнении настоящего договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2. Исполнитель вправе:

2.2.1. На условиях, определенных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, пользоваться переданными служебными помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением.

2.2.2. Вносить предложения на общем собрании собственников помещений о размере платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2.2.3. Требовать своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

2.2.4. Требовать от собственников помещений возмещения затрат на ремонт поврежденного по их вине общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.5. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения собственниками помещений обязательств по настоящему договору.

2.3. Обязанности собственников помещений в многоквартирном доме:

2.3.1. Использовать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с его назначением.

2.3.2. Своевременно в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений, оплачивать предоставленные по настоящему договору услуги. Возмещать Исполнителю расходы, связанные с исполнением настоящего Договора.

2.3.3. Обеспечивать доступ в помещения для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, устранения аварий и контроля имеющих соответствующие полномочия работников Исполнителя и должностных лиц контролирующих организаций.

2.3.4. Незамедлительно сообщать Исполнителю об обнаружении неисправности сетей, оборудования, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

2.3.5. Сообщать об имеющихся возражениях по представленному Исполнителем отчету о выполнении поручения по условиям настоящего Договора в течение 10 ти дней после его представления. В случае, если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым.

2.3.6. Обеспечивать сохранность объектов, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

2.3.7. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством.

2.4. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе:

2.4.1. Рассматривать и утверждать ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора, представленный Исполнителем.

2.4.2. Сообщать Исполнителю об имеющихся возражениях по представленному отчету в течение 10 ти дней после его представления. В случае если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым собственниками помещений.

2.4.3. Планировать работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.4.4. Контролировать работу Исполнителя по настоящему Договору путем создания ревизионной группы из числа собственников. Требовать от Исполнителя представления в пятидневный срок письменных ответов на вопросы (запросы), связанные с исполнением настоящего договора.

2.4.5. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

3. Ответственность Сторон

3.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим Договором.

3.2. За несвоевременное и/или неполное внесение платы по настоящему договору собственники жилых помещений выплачивают Исполнителю пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

3.3. Исполнитель обязан возместить ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома в результате его действий или бездействия, в размере причиненного ущерба.

4. Порядок расчетов

4.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Исполнителя и устанавливается на срок не менее одного года.

4.2. Собственники жилых помещений вносят установленную плату на расчетный счет Исполнителя.

4.3. Оплата производится на основании платежных документов, представленных Исполнителем не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

5. Разрешение споров

5.1. Все споры и разногласия, которые возникнут между сторонами по вопросам, не урегулированным настоящим Договором, разрешаются путем переговоров.

5.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в судебном порядке.

6. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

6.2. Настоящий договор заключен сроком на 1 год. Договор будет считаться пролонгированным на каждый следующий год на тех же условиях, если до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о прекращении, изменении или заключении нового договора.

6.3. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

6.4. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по письменному соглашению Сторон, а также в других случаях, предусмотренных законом.

6.5. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если Исполнитель не выполняет условий настоящего договора.


6.6. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

7. Заключительные положения

7.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

7.2. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8. Реквизиты и подписи Сторон

<p>Исполнитель ООО УК «Южный район»</p> <p>Юридический адрес: 433870. Ульяновская область, Новоспасский р-он, р.п. Новоспасское, ул. Мира, д.25а,</p> <p>Фактический адрес: 433870. Ульяновская область, Новоспасский р-он, р.п. Новоспасское, ул. Ленина, д 11,помещение 1</p> <p>Банковские реквизиты: р/с 40701810600003000001 в Ульяновском отделении № 8588 Бик 047308602, к/с 3010181000000000000602</p> <p>Исполнитель ООО Директор Гурьянова Т.П.</p>	<p>(Ф. И. О. собственника жилого помещения) <u>Кубрик Алексей Сергеевич</u></p> <hr/> <hr/> <p>действующий от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме</p> 
---	--



Приложение N 1
к Договору управления
на содержание и ремонт
общего имущества многоквартирного дома

АКТ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ МКВ

Ульяновская область, Новоспасский район,
Новоспасское.

« 30 » 11 2023г.

Комиссия в составе представителей собственников помещений многоквартирного дома: Гуркин А.Ю.

Ломова М.В.
и председателя специализированной организации — Исполнителя: Специалист ЖКХ
Дунаева Наталья Александровна, произвела обследование многоквартирного дома (адрес)
и установила следующее:

1. Состав общего имущества

Год постройки: 1988

Материал стен: кирпич

Число этажей: 3

Количество подъездов: 4

Наличие подвала или полуподвала: _____ (кв. м)

Мансарда: (кв. м) _____ -

Стоимость строения (восстановительная): _____ (тыс. руб.)

Износ: (тыс. руб.), или 38 %

Общая площадь помещений: 2035,39 кв. м)

В том числе жилая: 2035,39 (кв. м)

Количество квартир: 27, комнат: _____

Количество собственников жилых помещений: —

Количество нанимателей жилых помещений: —

Торговые помещения: (кв. м), производственные: — (кв. м)

Учреждения: — (кв. м), склады: — (кв. м)

Гаражи: — (кв. м), встроенные: — (кв. м)

Прочие: — (кв. м)

Подсобные
постройки: _____

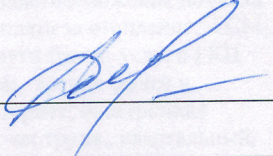
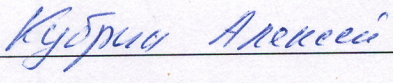
Дом оборудован (холодным водоснабжением; индивидуальным отоплением;
электроснабжением; и т. д.).

2. Конструкции (результат осмотра)

Наименование элементов общего имущества	Оценка технического состояния или краткое описание дефекта и причины его возникновения	Решение о принятии мер (капитальный или текущий ремонт)
Кровля	<i>удов.</i>	
Фасад	<i>удов.</i>	
Инженерное оборудование	<i>удов.</i>	
Фундаменты	<i>удов.</i>	
В том числе:		
Балконы		
Водоотводящие устройства	<i>уд.</i>	
Перекрытия	<i>уд.</i>	
Полы	<i>уд.</i>	
Окна	<i>уд.</i>	
Двери	<i>уд.</i>	
Лестничные марши	<i>уд.</i>	
Благоустройство:		
Отмостки и тротуары	<i>уд.</i>	
Покрытие дорожных	<i>уд.</i>	

территорий		
Заборы, ограды	уровень	
Зеленые насаждения	уровень	
Инженерное оборудование		
Радиаторы	уровень	
Горячее водоснабжение		
Приборы		
Бойлеры		
Наличие транзитных трасс		
Водопровод	уровень	
Наличие повысительных насосов		
Канализация	уровень	
Приборы		
Наличие внутридомовой ливневой канализации		
Электрооборудование	уровень	
Осветительные точки	уровень	
Электродвигатели		
Лифты		
...		

Строение находится в удовлетворительном состоянии.

<p>Исполнитель: Специалист ЖКХ ООО УК «Южный район»</p> <p>Дунаева Н.А. </p>	<p>Ф. И. О. собственника жилого помещения, действующего от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме</p> <p> Кудряин Алексей Юрьевич</p>
---	---

Приложение №2

Перечень работ по содержанию
и ремонту общего имущества
в многоквартирном доме.

№ п/п	Наименование услуг, работ	Периодичность
1	Проверка ДВК: Проверка дымоходов и вентиляционных шахт, прочистка и устранение засора каналов ДВК и ВК.	3 раза в год
2	Содержание аварийной службы : Выполнение работ, связанных с ликвидацией аварий и неисправностей внутридомового оборудования и сетей холодного водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения и системы канализации по заявкам и указаниям руководителей, специалистов;	По мере необходимости
3	Управление домом: Аренда помещения, налоги (ПФР, ФСС, ФФОМС, УСН(упрощенная система налогообложения покупка инвентаря, оплата за свет, оплата за отопление, ГСМ, содержание оргтехники, услуги банка; услуги РКЦ начисление и сбор платежей; аренда офиса и коммунальные платежи; интернет; электронная отчетность; за обучение по ох.труда., квартальный, годовой налог) Заполнение сайта ГИС ЖКХ, подготовка документации к сезонному осмотру и т.п.	ежемесячно
4	Обслуживание внутридомовых газопроводов.	1 раз в год
5	Плата в РИЦ: Услуги банка; услуги РКЦ начисление и сбор платежей;	ежемесячно
6	Текущий ремонт: Работы необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, перекрытий и покрытий, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций МКД: 1. Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам 2. Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков 3. контроль за состоянием дверей подвалов 4. проверка целостности оконных и дверных блоков. Работы необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно- технического	Ежедневно

	обеспечения входящих в состав общего имущества в МКД: 1. Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, стояков ХВС, кровли.	
8	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок: Ремонт выключателей, замена погоревших контактов, проверка крепежа, сборка выключателей, замена перегоревших ламп; Расчет: данная услуга входит в зар. плату рабочего УК. Осмотр линий эл.сетей , арматуры и эл. оборудования, проверка состояния линий эл. сетей групповых распределительных и предохранительных щитов и предохранительных коробок, силовых установок;	По мере необходимости
9	Дополнительный тариф	ежемесячно

Директор ООО «Южный район»

Гурьянова Т.П.



Председатель совета дома:

Кубрик Алексей Игоревич