

## Договор №82/2024

### временного управления многоквартирным домом

08 октября 2024 года

г. Димитровград

**Общество с ограниченной ответственностью «УК ЭнергоСервис»**, в лице директора Кафиятуллова Рамиля Беширьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с одной стороны, и

**Собственники помещений многоквартирного дома**, расположенного по адресу: г. Димитровград, ул. Октябрьская, д.70, именуемые в дальнейшем **Собственники помещений**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

#### 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании Постановления Администрации города Димитровграда Ульяновской области №4197 от 08 октября 2024 года.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех союственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.

#### 2. Предмет Договора

2.1. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей организацией по заданию Собственника в течение срока действия Договора за плату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома, а именно Управляющая организация осуществляет плату за следующие функции по управлению МКД:

- оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию общего имущества в МКД.

2.2. Объектом управления является общее имущество многоквартирного дома.

2.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех Собственников в МКД.

#### 3. Права и обязанности Сторон.

##### 3.1. Обязанности Управляющей организации:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с приложением № 1 к настоящему Договору.

##### 3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от собственников помещений в многоквартирном доме, а также от лиц, пользующихся помещениями на законных основаниях, своевременного и в полном объеме внесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.3. Производить осмотры технического состояния и ремонт инженерного оборудования, являющегося общим имуществом и находящегося в помещениях, принадлежащих собственнику, с извещением последнего о дате и времени осмотра.

3.2.4. Требовать от собственника надлежащего исполнения своих обязанностей.

3.2.5. Требовать в установленном законодательством РФ порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников в результате действий, приводящих к созданию аварийной ситуации, к умышленной порче общего имущества, вызывающих нарушение нормальных условий проживания.

3.2.6. Требовать допуск в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с Собственниками 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.

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

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Нести бремя расходов по содержанию общего имущества в многоквартирном жилом доме, пропорционально доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт общего имущества МКД.

3.3.2 Своевременно и полностью вносить плату по настоящему договору в соответствии с выставленными платежными документами на содержание общего имущества МКД, в порядке и сроки, установленными настоящим договором.

3.3.3. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации и должностных лиц контролирующей организации в принадлежащие Собственникам помещения, а также в помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникации, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а для ликвидации аварий — в любое время.

3.3.4. Самостоятельно проводить осмотр инженерных сетей, входящих в состав общего имущества, расположенных в помещении собственника. В случае обнаружения неисправности Собственник обязан немедленно сообщить об этом в Управляющую организацию, в противном случае Управляющая организация ответственности не несет.

3.3.5. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный ЖК РФ, а также незамедлительно информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещений.

3.3.6. Своевременно производить ремонт либо замену неисправного санитарно-технического или другого оборудования, которое не входит в состав общего имущества МКД.

3.3.7. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу об обнаружении неисправности сетей, оборудования, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни, здоровью и безопасности Собственника.

3.3.8. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания МКД и придомовой территории, согласно правилам пользования жилыми помещениями, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 года № 25, Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Правительства Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 года № 170, требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические и иные требования законодательства, права и законные интересы проживающих в доме собственников и иных лиц.

3.3.9. Оплачивать выставленные отдельной строкой, пропорционально принадлежащей им площади, денежные средства за оказанные работы и услуги по содержанию общего имущества МКД, которые отсутствуют в утвержденном собственниками к настоящему договору перечне работ и платы по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, но которые управляющая компания обязана была оказать согласно минимального перечня работ и услуг по содержанию общего имущества МКД, установленного законодательством РФ, в случае когда невыполнение управляющей организацией соответствующих работ могло привести к неблагоприятным и небезопасным условиям проживания граждан в жилом многоквартирном доме, при условии проживания граждан в жизни многоквартирном доме, при условии если управляющая компания предлагала установить соответствующий тариф на необходимые работы (услуги), а собственники от включения этих работ (услуг) в тариф отказались о общем собрании, при наличии решения собственников помещений МКД или по решению суда.

3.3.10. Устранять за свой счет повреждения общего имущества в МКД и занимаемых помещений, а также осуществлять ремонт либо замену поврежденных конструктивных элементов,

инженерных сетей и оборудования, если указанные повреждения произошли по вине этого Собственника, либо других лиц, совместно с ним проживающих

3.3.11. Если физический износ общего имущества достиг установленного предельно допустимых характеристик надежности и безопасности жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.

3.3.12. Немедленно сообщать в Управляющую организацию или аварийную службу обо всех неисправностях, сбоях в работе оборудования и инженерных систем холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, электроснабжения, отопления.

3.3.13. В случае аварийной ситуации, при отказе Собственников в предоставлении доступа в помещение, обязанность по возмещению ущерба причиненного общему имуществу в МКД, Собственникам и третьим лицам ложится на данных Собственников помещений в полном объеме, при условии если управляющая организация приняла все необходимые меры, по устранению аварийной ситуации.

3.3.14. Компенсировать ущерб, причиненный Управляющей организации (штрафные санкции, штрафы, неустойки, убытки, вред, пени), если причиной тому послужили действия (бездействие) Собственников, не позволившее Управляющей организации выполнить предписания контролирующих, надзорных органов и решений судов, либо уклонение от принятия решений на общем собрании, необходимых для надлежащего содержания и ремонта общего имущества в МКД.

3.3.15. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме более, чем 5 суток, сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственников в случае возникновения аварийной ситуации на инженерных сетях в данном помещении. В противном случае, Собственник обязан возместить ущерб, причиненный общему имуществу в МКД, имуществу других Собственников или иных законных пользователей помещений, причиненный по причине отсутствия информации и как следствие отсутствия доступа в помещение в случае аварийной ситуации.

3.3.16. Нести ответственность перед Управляющей организацией и иными собственниками за действия лиц, вселенных в помещение Собственником.

3.3.17. В случае расторжения Договора управления Собственники помещений обязаны возместить Управляющей организации стоимость выполненных работ, которые были проведены Управляющей организацией на условиях аванса.

3.3.18. Выполнять иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством РФ.

#### **3.4. Собственник имеет право::**

3.4.1. В соответствии со ст.17 Жилищного кодекса РФ пользоваться жилыми (нежилыми) помещениями и общим имуществом МКД в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 года № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями» и действующим законодательством РФ.

3.4.2. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору.

3.2.3. Реализовывать иные права, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

#### **4. Цена Договора, размер платы за помещение и порядок ее внесения**

4.1. Цена договора определяется как сумма платы за содержание общего имущества МКД, которую Собственники обязаны оплатить Управляющей организации в период действия настоящего договора.

4.2. Сплата за содержание общего имущества в МКД включает в себя плату за содержание общего имущества в МКД, в соответствии с Перечнем и стоимостью услуг, согласно Приложению № 1 к настоящему Договору.

4.3. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в МКД определен на основании Постановления Администрации города Дмитровграда №4197 от 08.10.2024 года.

## 5. Ответственность сторон.

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

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размер одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.3. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых на себя обязательств и в пределах границ эксплуатационной ответственности с момента вступления договора в силу.

5.4. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение договора оказалось невозможным, вследствие вины Собственника, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действий непреодолимой силы.

5.5. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает причиненный ущерб общему имуществу в МКД, Собственникам и иным пользователям помещений, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействия) Собственников и иных законных пользователей помещений;
- использования Собственниками общего имущества и помещений не по назначению и с нарушением действующего законодательства РФ;
- неисполнения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором, а именно вследствие непринятия Собственниками на общем собрании решений об утверждении перечней необходимых работ по предложениям Управляющей организации;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации, а равно при невозможности последней предусмотреть или заблаговременно устарнить причины, вызвавшие эти аварии, в т.ч. при наличии обстоятельств непреодолимой силы.

5.6. В случае неисполнения Собственниками обязанностей по соблюдению правил эксплуатации проживания в помещениях, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в многоквартирном доме, Собственники (наниматели) несут перед Управляющей организацией и третьими лицами ( другими пользователями помещений, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.7. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устаренения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие данных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

5.8. Управляющая организация вправе взыскать с Собственника ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору, в том числе применение штрафных санкций к задолжникам по оплате за коммунальные услуги в виде начисления пени, согласно пункту 14 статьи 154 ЖК РФ.

5.9. Ликвидация аварий, произошедших по вине Собственников и иных законных пользователей помещений, обеспечивается силами Управляющей организации, но за их счет, либо с согласия Управляющей организации — силами этих Собственников и иных законных пользователей помещений и за их счет.

5.10. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за работы и услуги по настоящему договору должники обязаны оплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными п.14 ст.155 Жилищного кодекса РФ.

5.11. В случае порчи общего имущества в МКД, Собственники несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.12. Собственники несут ответственность перед Управляющей организацией за действия лиц, вселенных в помещения Собственниками.

5.13. Собственники несут полную материальную ответственность за сохранность конструктивных элементов, инженерных сетей и оборудования в пределах границ своей эксплуатационной ответственности.

5.14. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются:

техногенные и природные катастрофы, забастовки, военные действия, вступление в силу законодательных актов, постановлений и распоряжений, препятствующих выполнению сторонами обязательств по договору, а также других обстоятельств, не зависящих от воли Сторон и препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств.

5.15. Сторона, подвергшаяся обстоятельствам непреодолимой силы, незамедлительно извещает другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия данных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5.16. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация выполняет те указания в настоящем договоре работы и услуги, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате фактически выполненных работ и оказания услуг.

## **6. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора**

6.1. Управляющая организация предоставляет по запросу Собственников информацию, связанную с выполнением обязательств по настоящему договору.

6.2. Любая информация от Управляющей организации доводится до Собственников путем размещения объявлений и (или) уведомлений на информационных досках.

6.3. Управляющая организация ежемесячно, в течении 30 календарных дней, начиная с 15 числа месяца следующего за отчетным, подписывает акты приемки выполненных (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

## **7. Изменения и расторжения Договора.**

7.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

7.2. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренным гражданским законодательством.

7.3. Настоящий договор расторгается досрочно:

- при выборе собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом;

- при заключении договора управления многоквартирным домом с Управляющей организацией, определенной собственниками помещений в многоквартирном доме или по результатам открытого конкурса, предусмотренного ч. 4 ст.161 ЖК РФ.

- на основании решения уполномоченного органа об определении управляющей организации.

8.4. По истечении срока действия настоящего Договора Управляющая организация обязана передать техническую документацию на дом вновь выбранной управляющей организации.

## **8. Особые условия.**



**ПЕРЕЧЕНЬ работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме № 70 ул.Октябрьская**

Наименование работ, единица измерения	Периодичность в год, раз:	Годовая плата, руб	Затраты на м2
<b>Содержание конструктивных элементов здания, в т.ч.:</b>		<b>57640,20</b>	<b>1,41</b>
Содержание МАФ, м2	1	10200,00	0,25
Осмотр вентканалов, м.кв.	2	9394,60	0,23
Очистка кровли от снега и наледи, м2 кровли	2	26483,60	0,65
Очистка козырьков, м2	2	2940,00	0,07
Очистка-ливневой канализации, пм трубопроводов	2	8622,00	0,21
<b>Благоустройство, в т.ч.</b>		<b>333227,11</b>	<b>8,16</b>
Дератизация и дезинфекция, м2 подвала	12	7792,80	0,19
Механизованная уборка придомовой территории, час	4	37200,00	0,91
Покос травы, м2 газонов	2	7980,00	0,20
Покраска бордюрного камня, пм	1	2650,50	0,06
Содержание контейнерной площадки,	12	6126,91	0,15
Сбор, вывоз и утилизация КГМ, м2 общей площади	12	12253,82	0,30
Уборка лестничных клеток, м2 общей площади	12	120000,00	2,94
Уборка придомовой территории, м2 общей площади	12	136500,00	3,34
Осмотры,обследования с выявлением нарушений и составлением плана мероприятий по устранению причин восстановлению (сезонные осмотры)	2	1361,54	0,03
Смена замков в подвалах, мусорокамерах, на технических этажах		680,77	0,02
Содержание твердых покрытий		680,77	0,02
<b>Содержание электрооборудования</b>		<b>19606,12</b>	<b>0,48</b>
Замеры сопротивления изоляции, зданий	1	2042,30	0,05
Техническое обслуживание внутридомовых электросетей		12253,82	0,30
Выдача и замена ламп в местах общего пользования		5309,99	0,13
<b>Содержание ВДО, в т.ч.</b>		<b>177746,75</b>	<b>4,35</b>
Аварийная служба, м2	12	42888,38	1,05
Запуск системы отопления , стояков	1	12400,00	0,30
Ликвидация воздушных пробок, стояков	12	22908,00	0,56
Консервация системы центрального отопления, 100 м	1	4655,00	0,11
Окраска тепловых узлов, узлов	1	680,77	0,02
Гидравлические испытания трубопроводов отопления и ГВС, м.п	1	18360,00	0,45
Осмотр ВРУ, шт.	12	2088,00	0,05
Осмотр системы ЦО, м2 общей площади и подвала	3	4011,00	0,10
Проверка на прогрев системы центрального отопления, ст.	1	1286,50	0,03
Промывка грязевиков, шт.	1	701,29	0,02
Промывка системы ЦО, м.п	1	3280,00	0,08
Прочистка система водоотведения, м	12	19357,20	0,47
Разборка элеваторных узлов, узлов	1	1123,27	0,03
Ревизия запорной арматуры d<50, вентиляей	1	1780,00	0,04
Открытие/закрытие задвижек/перевод ГВС	12	9713,52	0,24
Техническое обслуживание ВДГО, м2	1	12253,82	0,30





Содержание ОДПУ, узлов (в т.ч. диспетчеризация)	12	19200,00	0,47
Уплотнение сгонов, шт.	1	1060,00	0,03
<b>Управление, в т.ч.</b>		<b>310228,58</b>	<b>7,60</b>
Паспортный стол, м2	12	22056,88	0,54
Единая диспетчерская служба, м2	12	8169,22	0,20
Размещение информации в ГИС ЖКХ	12	1218,00	0,03
Формирование, распечатка и фальцевание платежных документов	12	6258,00	0,15
Общехозяйственные расходы	12	204230,40	5,00
Управление общим имуществом, м2 (организация и проведение собраний собственников мкд, подготовка перечней работ и услуг, заключение договоров, планирование, организация и материально-техническое обеспечение работ, оформление весенних и осенних осмотров с составлением отчетной документации, работа с обращениями граждан, подготовка отчетов об оказанных услугах, хранение и ведение технической документации по мкд)	12	40846,08	1,00
Услуга по начислению и сбору платежей, %	12	27450,00	0,67
<b>Всего расходов по содержанию, руб.</b>	<b>12</b>	<b>898448,76</b>	<b>22,00</b>

Собственники помещений в лице  
председателя Совета дома

Управляющая организация  
ООО «УК ЭнергоСервис»



Директор Кафиятуллов Р.Б.

