

Договор управления многоквартирным жилым домом по адресу:

р.п. Чердаклы ул. Рабочая дом № 17

р.п.Чердаклы

01.08.2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания КВАРТАЛ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Евдокимовой Ольги Александровны, действующей на основании Устава, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Камышинская, 16А офис 1 с одной стороны, и Старший по дому _____, (Протокол общего собрания № 1 от 08.07. 2023г) уполномоченная на подписание договора общим собранием собственников дома, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников.
1.2. При выполнении условий настоящего Договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (далее - Правила 354), постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил 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» (далее по тексту — Правила № 491), и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ульяновской области.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация в течение срока действия настоящего Договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
2.2. Состав общего имущества указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.
2.3. Тарифы, перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества приведены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3. Цена договора и порядок оплаты

3.1. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг, услуг по содержанию и ремонту общего имущества устанавливается равным календарному месяцу.
3.2. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома на очередной год и их стоимость утверждаются общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а при отсутствии такого решения, в порядке, установленном настоящим Договором.
3.3. Перечень и стоимость работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и порядок оплаты этих работ на каждый календарный год утверждается общим собранием собственниками помещений на основании представленного Управляющей организацией акта осмотра. В случае не принятия собственниками решения о текущем ремонте общего имущества при наличии такого основания, отраженного в акте осмотра, Управляющая организация освобождается от ответственности перед Собственником за убытки, причиненные его имуществу или здоровью.
3.4. Реальные затраты Управляющей организации на проведения работ, не входящий в состав работ, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, то есть затраты на проведение текущего ремонта при отсутствии решения общего собрания собственников о проведении такого ремонта, в том числе по предписаниям контролирующих органов, распределяются Управляющей организацией между всеми собственниками пропорционально размеру общей площади, принадлежащего каждому собственнику жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме, и оплачиваются Собственником дополнительно на основании счета Управляющей организации.
3.5. Коммунальные ресурсы распределяются по показаниям общедомовых приборов учета между собственниками в полном объеме.
3.6. Плата по настоящему Договору вносится Собственником Управляющей организации либо действующему по ее поручению платежному агенту или банковскому платежному агенту. Собственник вправе по своему выбору:
а) оплачивать услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия

банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты;

б) поручать другим лицам внесение платы за услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и настоящему Договору;

в) осуществлять предварительную оплату услуг в счет будущих расчетных периодов.

3.7. Собственник оплачивает услуги ежемесячно, до 25-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

3.8. Плата за услуги вносится не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

4. Права и обязанности Управляющей организации:

4.1. Управляющая организация обязана:

а) выполнять работы по содержанию и ремонту общедомового имущества в необходимых для Собственников объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и настоящим Договором;

б) самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственнику;

в) производить в установленном настоящим договором порядке расчет размера платы за предоставленные услуги;

г) принимать от Собственника показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных Собственником сведений об их показаниях;

д) принимать в порядке и сроки, которые установлены настоящим Договором, сообщения потребителя о факте предоставления услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки;

е) вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственника на качество предоставления услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 30 дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять Собственнику ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;

ж) информировать Собственника о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении услуг;

з) осуществлять по заявлению Собственника ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию;

и) нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2. Управляющая организация имеет право:

а) требовать внесения платы за содержание и ремонт общедомового имущества, а также в случаях, установленных федеральными законами и настоящим Договором - уплаты неустоек (штрафов, пеней);

б) требовать допуска в занимаемое Собственником помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

в) требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности - допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб для ликвидации аварийной ситуации);

г) осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета;

д) привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета; - для доставки платежных документов потребителям;

- для начисления платы за услуги и подготовки доставки платежных документов Собственнику;

е) осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5. Права и обязанности Собственника

1. Собственник обязан:

а) при обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутри домовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;

б) при обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу или в иную службу, указанную Управляющей организацией;

в) при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 24-е число текущего месяца и передавать полученные показания в Управляющую организацию или уполномоченному ею лицу не позднее 24-го числа текущего месяца.

г) в целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку, а также обеспечивать проведение их поверок.

д) допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

е) допускать представителей Управляющей организации в занимаемое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца;

ж) информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений в случае, если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

з) своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги;

и) нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящим Договором.

5.2. Собственник имеет право:

а) получать в необходимых объемах коммунальные услуги и услуги по содержанию общего имущества надлежащего качества;

б) осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.3. Собственник не вправе:

а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственника;

б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

в) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;

- г) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;
- д) не санкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
- е) производить самовольное переустройство и перепланировку жилого или подсобного помещения, переоборудование балконов и лоджий, в противном случае собственник обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние.

6. Ответственность Сторон

6.1. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации административную, уголовную или гражданско-правовую ответственность за:

- а) нарушение качества предоставления Собственнику услуг;
- б) вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственника вследствие нарушения качества предоставления услуг, вследствие не предоставления Собственнику полной и достоверной информации о предоставляемых услугах.

6.2. Управляющая организация не несет ответственность за общее имущество многоквартирного жилого дома, если оно приведено в негодность, не рабочее состояние, украдено, сломано и т.д. самими собственниками и (или) третьими лицами, а также если это имущество пришло в негодное состояние до передачи дома в управление Управляющей организации.

6.3. Управляющая организация не несет ответственность за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, в случае истечения нормативного срока его эксплуатации и если собственники жилых помещений не приняли на общем собрании решения о проведении капитального ремонта и дополнительного финансирования таких работ.

6.4. Собственник не вправе требовать от Управляющей организации уплаты неустоек (штрафов, пеней) за некачественное отопление в случае не проведения Собственником мероприятий по подготовке жилого помещения к эксплуатации в осенне-зимний период (установка уплотняющих прокладок в притворах оконных и дверных проемов, замена разбитых стекол, утепление входных дверей в помещение и т.д.), а также в том случае, если Собственник не обращался в аварийно-диспетчерскую службу с сообщением о нарушении качества предоставления коммунальных услуг или их непредоставлении.

6.5. Собственник несет установленную законодательством Российской Федерации гражданско-правовую ответственность за:

- а) невнесение или несвоевременное внесение платы за услуги;
- б) вред, причиненный жизни, здоровью работников Управляющей организации и имуществу Управляющей организации или иных потребителей вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования (для потребителя в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме) или внутридомовых инженерных систем (для потребителя в жилом доме).

6.6. Собственник, несвоеременно и (или) не полностью внесший плату за услуги, обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации (одна трехсотая ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующая на день оплаты от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты день фактической выплаты включительно).

6.7. Вред, причиненный Собственником жизни, здоровью работникам Управляющей организации и имуществу Управляющей организации или иных потребителей вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования (для потребителя в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме) или внутридомовых инженерных систем (для потребителя в жилом доме), подлежит возмещению Собственником по правилам, предусмотренным главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7. Порядок изменения и прекращения договора

7.1. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.2. Настоящий Договор может быть прекращен:

7.2.1. На основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

7.2.2. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между ними.

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

8. Срок действия Договора и порядок разрешения споров

8.1. Договор вступает в действие с 1.08 2023 г. и действует в течение 1 (одного) года. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

8.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями.

8.3. Споры и разногласия, возникающие между Управляющей организацией и Собственником, рассматриваются в порядке, установленном Законодательством РФ.

9. Справочная информация, адреса и номера телефонов:

ООО «Управляющая компания КВАРТАЛ»

Юридический адрес: Россия, 432073, г. Ульяновск, ул. Камышинская, 16А офис 1

Почтовый адрес: Россия, 433400, Ульяновская область, Чердаклинский район, рп Чердаклы, ул Советская, д 4 кабинет 70

Директор ООО «УК КВАРТАЛ»  /Евдокимова О.А./

Контактные телефоны +7 962 636-32-05, +7 905 348-88-14 Электронная почта uk-kvartal@inbox.ru

От имени собственников:

Старший по дому 

Контактный телефон +7 _____

_____ кв

Приложения к Договору:

Приложение № 1 Состав общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение № 2 Тарифы, перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.