

ДОГОВОР № 36
управления многоквартирным домом

р.п. Новоспасское

23 сентября 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК НовоГрад»

(наименование) в лице генерального директора Рафикова И.И., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, **Кистанов Игорь Алексеевич**, являющиеся собственниками жилого помещения № 13 (действуют на основании выписки из ЕГРН от 13.05.2024г. №гос.рег.73:11:040701:2179-73/027/2024-3), в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ульяновская обл., р.п.Новоспасское, ул.Дружбы, д.12, стр.6, именуемые в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию собственника жилого помещения (далее – собственник) в течение срока действия настоящего договора за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного кодекса РФ, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников.

1.3. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

1.4. Перечень коммунальных услуг: холодное водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение, обращение с ТКО.

2. Права и обязанности Сторон

2.0. Собственник (наниматель по договору найма муниципального жилищного фонда)

обязан:

2.1.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание жилого помещения, коммунальные услуги.

2.1.2. Соблюдать следующие требования:

(а) не производить без согласования с управляющей организацией никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

(б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;

(в) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества собственников;

(г) не ограничивать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений собственника, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего

2.2. Собственник имеет право:

2.2.1. Требовать надлежащего исполнения управляющей организацией её обязанностей в рамках действующего договора.

2.2.2. Осуществлять контроль за выполнением управляющей организацией её 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 управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору;

- знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

2.2.3. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

2.2.4. Созывать по своей инициативе общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе и годовое, в рамках договора управления многоквартирным домом, договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также в случае необходимости принятия решений по вопросам утверждения или изменения перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определения или изменения размера платы за содержание жилого помещения, а также порядка внесения такой платы, представления собственникам помещений в многоквартирном доме отчёта о выполнении договора управления.

2.3. Управляющая организация обязана:

2.3.1. Предоставить информацию о порядке и условиях оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием сведений о выполнении обязательств по договорам управления.

2.3.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Перечнем работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (Приложение № 2 к настоящему Договору). В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

2.3.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать от собственника заявки по телефону 89297978774, устранять аварии, выполнять заявки в сроки, установленные законодательством.

2.3.4. Вести учёт обращений собственников на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, учёт их исполнения.

2.3.5. Для принятия решений вносить предложения для обсуждения на общих собраниях собственников об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объёме работ, стоимости материалов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

2.3.6. Указать сведения о режиме работы управляющей организации, адреса диспетчерской и аварийно-диспетчерской службы, наименование, адреса и телефоны исполнительных органов государственной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением правил предоставления коммунальных услуг и иную информацию в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.3.7. Заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и

2.4.5. За дополнительную плату, установленную решением общего собрания собственников, оказывать дополнительные услуги и производить работы, не включённые в перечень обязательных:

- предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в этом доме;
- по распоряжению собственника, отражённому в соответствующем документе, принимает плату за оказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений собственника;
- требовать в соответствии с пунктом 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации от наймодателя, в случае установления им платы нанимателю меньше, чем размер платы, установленной настоящим договором, доплаты наймодателем оставшейся части в согласованном с управляющей организацией порядке.

3. Цена договора, размер платы за содержание, ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и порядок ее внесения

3.1. Цена договора (комплекса услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, ремонту общего имущества в многоквартирном доме) определяется как сумма ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, которые обязаны оплатить потребители услуг (далее - плательщики) в многоквартирном доме управляющей организации в период действия договора.

3.2. Управляющая организация организует учёт и распределение собранных денежных средств по целевому назначению на:

- а) содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- б) услуги, работы по управлению многоквартирным домом;
- в) коммунальные услуги;
- г) иные цели, определенные общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3. Перечень и стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме могут быть установлены на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учётом предложений управляющей организации и собственников.

Собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников жилых помещений многоквартирного дома в установленном действующим законодательством порядке могут определять размер платы за содержание жилого помещения.

3.4. Перечень и стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме указаны в приложении № 2.

3.5. Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до окончания каждого года действия настоящего договора вносит предложения по изменению перечня, указанного в приложении № 2 к настоящему договору, а также смету расходов на исполнение услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Указанная смета после её утверждения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме является основанием для изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным исполнительными органами государственной власти субъектов Ульяновской области, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги управляющая организация применяет новые

предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объёме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, а также с созданием отдельного счёта для сбора средств собственников на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.12. Льготы по оплате жилищно-коммунальных услуг предоставляются в соответствии с законодательством.

4. Особые условия

4.1. Все споры, возникшие из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путём переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

4.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

5. Форс-мажор

5.1. Обязательства сторон по договору управления многоквартирным домом могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме, лицам, принявшим помещения, счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

5.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором, несёт ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у управляющей организации необходимых денежных средств.

5.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (двух) месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причём ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

5.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления многоквартирным домом

6.1. Контроль за выполнением управляющей организацией её обязательств по настоящему договору осуществляется собственником и(или) доверенными лицами, выбранными на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, путём:
получения от управляющей организации информации о перечнях, объёмах, качестве и

комиссионного обследования составляется соответствующий акт, один экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

6.3. Контроль за поставкой коммунальных ресурсов надлежащего качества на границах эксплуатационной ответственности производится управляющей организацией в соответствии с договорами с ресурсоснабжающими организациями.

7. Срок действия договора и порядок изменения и расторжения договора

7.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

7.2. Договор заключается сроком на 3 года. Срок действия договора может быть продлен на 3 месяца, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

7.3. Договор может быть изменён или прекращён по письменному соглашению сторон.

7.4. Ненадлежащее исполнение управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору является основанием для расторжения настоящего договора в одностороннем порядке.

7.5. Любые изменения и дополнения к договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме.

7.6. Договор может быть изменён или расторгнут по соглашению сторон либо по требованию одной из сторон при существенном нарушении договора другой стороной. К существенным нарушениям договора можно отнести:

- систематические задержки в предоставлении услуг и выполнении работ при управлении многоквартирным домом, связанные с неудовлетворительным исполнением управляющей организацией своих обязательств;

- непредставление управляющей организацией отчёта о выполнении условий договора;

- причинение вреда имуществу (морального вреда) вследствие действий (бездействия) управляющей организации общему имуществу многоквартирного дома. При этом собственник вправе по своему выбору потребовать:

1) безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги);

2) соответствующего уменьшения цены выполненной работы (оказанной услуги);

3) повторного выполнения работы (оказания услуги);

4) возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги).

управления таким домом, либо, если такой собственник не указан- любому собственнику помещения в таком доме.

7.10. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.11. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный им счет излишне полученных ею средств.

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

7.13. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

7.14. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7.15. В установленных законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.



7.16. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах. Экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора.

7.17. Договор составлен на ___ страницах и содержит 2 приложения, являющихся неотъемлемой частью договора:

№1 Состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

№2 Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

10. Реквизиты Сторон

<u>Собственник</u>	<u>Управляющая организация</u> ООО «УК НовоГрад»
Кистанов Игорь Алексеевич паспорту <u>43 18 205 098 УМВД России</u> <u>на Ульяновской области, Индан</u> <u>10.04.2018г.</u>	ИНН 7313014621 КПП 731301001 р/с 40702810621240000326 БИК 044525411 К/с 30101810145250000411 ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО) г. МОСКВА Почтовый и юридический адрес: 433871, Ульяновская область, Новоспасский район, р.п. Новоспасское, ул. Дружбы, д.12, стр.2, под №1
 И.А. Кистанов	 Генеральный директор И.А. Рафиков

