

ДОГОВОР № 69 /2024
временного управления многоквартирным домом

г. Димитровград

«01» апреля 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Городская УК» (ООО «Городская УК»), в лице директора Андреева Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Димитровград ул. 50 Лет октября д. 92, 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 №945 от 27.03.2024 г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников 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 Собственников 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 за плату следующие функции по управлению МКД:

-оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту 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. Управляющая организация обязана:

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 Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовать с последними дату и время таких осмотров.

3.2.4. Требовать от Собственников 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 учёта, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Нести бремя расходов на содержание общего имущества пропорционально доле в праве общей собственности на это имущество путём внесения платы за содержание и ремонт общего имущества МКД.

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

3.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций в принадлежащие Собственникам помещения, а так же в помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, 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 несёт.

3.3.5. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный ЖК РФ, а так же 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 неисправностей сетей, оборудования, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни, здоровью и безопасности Собственников.

3.3.8. Соблюдать Правила пользования помещениями, содержания МКД и придомовой территории согласно правилам пользования жилыми помещениями, утверждённым Постановлением Правительством РФ от 21.01.2006 года № 25, Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утверждённые Постановлением 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 может привести к не благоприятным и не безопасным условиям проживания граждан в жилом 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 на 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 законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых

характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность 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 не использовании 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 статьей 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.

3.4.3. 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. Плата 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 Димитровграда №569 от 12.03.2024 г.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или 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 размере 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 обязательств и в пределах границ эксплуатационной ответственности с момента вступления настоящего договора в силу.

5.4 Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников, 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 в МКД 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 устранить причины, вызвавшие эти аварии, в т.ч. при наличии обстоятельств непреодолимой силы.

5.6 В случае неисполнения Собственниками обязанностей по соблюдению правил эксплуатации проведению помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в многоквартирном доме, Собственники (наниматели) несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими пользователями помещений, имуществу которых причинён 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 устранения 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 Собственников 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 Жилищного кодекса 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, подвергаясь 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 указанные в настоящем договоре работы и услуги, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате фактически выполненных работ и оказанных 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 путём 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 (оказания услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

7. Изменение 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 осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

7.3. Настоящий договор расторгается досрочно:

- при выборе собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом;
- при заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, определенной собственниками помещений в многоквартирном доме или по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 статьи 161 ЖК РФ;
- на основании решения уполномоченного орган об определении управляющей организации.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

8.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации, подлежат рассмотрению в порядке и сроки установленные законом.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий договор вступает в силу с 01.04.2024 года и действует до выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом или до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, определенной собственниками помещений в многоквартирном доме или по результатам открытого конкурса по выбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом, на срок один год., а по вопросам оплаты услуг до полного исполнения обязательств.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение № 1. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в МКД №92 по ул. 50 Лет Октября г. Дмитровграда.

11. Реквизиты и подписи Сторон.

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Городская УК»

Адрес : 433505, Ульяновская обл., г.Дмитровград, ул. Октябрьская, д.76А.

Факт. адрес : 433507, Ульяновская обл., г.Дмитровград пр.Димитрова,1

Тел./факс : (84235) 3-20-48 ИНН 7329030428, КПП 732901001,

ОГРН 1197325006670 р/с 40702810903000079791 в Приволжский ф-л ПАО

«ПРОМСВЯЗЬБАНК» г. Нижний Новгород к/сч 30101810700000000803

БИК 042202803

Директор _____ /А.Ю.Андреев

Собственники:

Собственники МКД №92 по ул. 50 лет Октября г. Дмитровграда в лице Председателя Совета дома

Председатель совета МКД

Сухова Н.В. Сухова

Приложение №1
к договору № 69/2024 управления
многоквартирным домом
от " 01 " апреля 2024 г

ПЕРЕЧЕНЬ работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме № 92 ул. 50 лет Октября

Наименование работ, единица измерения	Периодичность в год, раз:	годовая плата, руб	Затраты на м2
Содержание конструктивных элементов здания, в т.ч.:		35076,87	2,68
Содержание МАФ, м2	1	4200,00	0,32
Осмотр вентканалов, м.кв.	2	3006,47	0,23
Очистка козырьков, м2 кровли	2	1598,40	0,12
Очистка кровли от снега и наледи, м2	2	24400,00	1,87
Очистка ливневой канализации, пм трубопроводов	2	1872,00	0,14
Благоустройство, в т.ч.		114086,00	8,73
Дератизация и дезинфекция, м2 подвала	12	6511,13	0,50
Механизированная уборка придомовой территории, час	3	10800,00	0,83
Покос травы, м2 газонов	2	1040,00	0,08
Покраска бордюрного камня, пм	1	1031,25	0,08
Содержание контейнерной площадки,	12	2614,32	0,20
Уборка придомовой территории, м2 общей площади	12	91000,00	6,96
Осмотры, обследования с выявлением нарушений и составлением плана мероприятий по устранению причин восстановлению (сезонные осмотры)	2	435,72	0,03
Смена замков в подвалах, на технических этажах	1	653,58	0,05
Содержание электрооборудования		6535,80	0,50
Замеры сопротивления изоляции, зданий	1	653,58	0,05
Техническое обслуживание внутридомовых электросетей	12	4575,06	0,35
Выдача и замена ламп в местах общего пользования	12	1307,16	0,10
Содержание ВДО, в т.ч.		60073,53	4,60
Аварийная служба, м2	12	13725,18	1,05
Запуск системы отопления и ЛВП, стояков	1	3100,00	0,24
Ликвидация воздушных пробок, стояков	6	8041,80	0,62
Консервация системы центрального отопления, 100 м	1	1396,50	0,11
Гидравлические испытания трубопроводов отопления, м.п	1	10975,00	0,84
Осмотр ВРУ, шт.	12	1800,00	0,14
Осмотр системы ЦО, м2 общей площади и подвала	4	2604,45	0,20
Проверка на прогрев системы центрального отопления, ст.	1	1231,50	0,09
Промывка грязевиков, шт.	1	701,29	0,05
Промывка системы ЦО, м.п	1	2050,00	0,16
Прочистка система водоотведения, м	6	6267,00	0,48
Ревизия запорной арматуры d<50, вентиляей	1	519,00	0,04
Открытие/закрытие задвижек	6	3656,76	0,28
Техническое обслуживание ВДГО	1	3812,55	0,29
Уплотнение сгонов, шт.	1	192,50	0,01
Управление, в т.ч.		100010,14	7,65
Паспортный стол, м2	12	5751,50	0,44
Единая диспетчерская служба, м2	12	2091,46	0,16
Размещение информации в ГИС ЖКХ	12	538,08	0,04
Формирование, распечатка и фальцевание платежных документов	12	2781,60	0,21
Общехозяйственные расходы	12	66665,16	5,10

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	15032,34	1,40
Услуга по начислению и сбору платежей, %	12	7150,00	0,55
Всего расходов по содержанию, руб.	12	315782,34	24,16

Собственники в лице

председателя Совета МКД

Сухов Н В / Сухова /

А.Ю. Андреев

Директор ООО «Городская УК»



Андреев А.Ю.

