

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

№ _____

г. Кимовск

« ____ » _____ 2023г.

ООО «Гранит», в лице директора Моторина А.В., действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и нижеподписавшийся собственник _____ помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Тульская область, г. Кимовск, ул. _____, д. _____, кв. _____ тел.: _____

именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

Предметом настоящего договора является выполнение (оказание) Управляющей организацией по согласованию с Собственником помещений в многоквартирном доме за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом.

Управление многоквартирным домом включает в себя следующие виды работ, услуг:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан;
- поддержание содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями, в порядке, установленном настоящим договором.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Пользователями жилых помещений признаются: члены семей Собственников жилых помещений, нанIMATEЛИ жилых помещений и члены их семей, проживающие в жилых помещениях данного жилого дома. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах собственников и пользователей в период действия договора. Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан путем оказания услуг, согласно перечню (приложение №1).

При исполнении данного Договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти Тульской области, органов местного самоуправления муниципального образования город Кимовск Кимовского района в том числе, действующими в части, не противоречащей Жилищному кодексу Российской Федерации.

Наимодатели действуют по настоящему договору в интересах соответствующих граждан-наимодателей и членов их семей. Отношения, связанные с надлежащим исполнением наймодателями, а также членами их семей, обязанностей по надлежащему содержанию жилого помещения, общего имущества многоквартирного дома, соблюдения правил пользования жилыми помещениями и общим имуществом, оплате услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг, регулируются нормами Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), договорами социального найма жилого помещения, а также Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. №25 (далее – Правила пользования жилыми помещениями), а также положениями настоящего договора, которые доводятся до сведения наймодателей.

Управляющая организация вправе оказывать иные услуги и выполнять иные работы за дополнительную плату.

Условия настоящего договора являются одинаковыми для Собственников жилых и нежилых помещений.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Управляющая организация обязана:

- осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в интересах Собственника и в соответствии с требованиями действующих руководящих документов, регламентирующих оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнями, указанными в Приложении №1 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнями, указанными в Приложении №1 к настоящему Договору ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки.

При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, учитывать при их разработке и корректировке требования Собственника;
- проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключать с ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно;
- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств исполнителями, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- принимать объемы и качество выполняемых работ по заключенным с исполнителями договорам;
- вести бухгалтерский, оперативный и технический учет, депопроектирование;
- принимать, рассматривать и представлять документы в органы регистрационного учета для регистрации по месту жительства или по месту пребывания;
- организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника на выполнение ремонтных работ общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с перечнем и объемом услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, определенным данным в приложении 1.
- выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственника, находящегося внутри его помещения – в пределах эксплуатационной ответственности Сторон;
- предоставлять и отстаивать интересы Собственника перед ресурснообслуживающими организациями в бесперебойном предоставлении Собственнику и пользующимся его помещением лицам коммунальных услуг;
- принимать, рассматривать документы на регистрацию граждан по месту жительства Собственника, выдавать необходимые справки, характеристики и пр. документы, осуществлять взаимодействие с органами регистрационного учета;
- рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника по настоящему договору, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В установленный срок информировать Собственника о решении, принятом по заявленному вопросу;
- вести лицевой счет Собственника. Своевременно, не позднее 15 числа текущего месяца представлять ему к оплате счет-квитанцию по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме через почтовый ящик;
- использовать поступающие денежные средства на управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме Собственника;

- на своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей;
- участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ;
- на возмещение убытков, понесенных по вине подрядных организаций, работающих по договору с Управляющей организацией;
- контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организации по настоящему договору. Требовать от Управляющей организации в месячный срок предоставлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего договора.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

Цена Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт общих помещений в многоквартирном доме.

Плата за жилые помещения и коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя: плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Индексация размера платы за услуги и работы по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества МКД производится один раз в год, в соответствии с показателями инфляции, определяемыми органом статистики на величину индекса потребительских цен на платные услуги. Данные об индексе потребительских цен по Тульской области Росстат публикует в открытом доступе на своем сайте. Управляющая организация за месяц до предстоящей индексации вносит предложение по размеру индекса собственникам. Совет дома, каждый собственник может проверить правильность применения индекса. При появлении разногласий вопрос выносится на общее собрание собственников.

Собственник вносит плату на расчетный счет Управляющей организации не позднее 10 числа текущего месяца. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение.

Граждане, имеющие право на льготу, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, исходя из утвержденных тарифов. При этом граждане должны своевременно представлять в комитет социальной защиты населения документы, подтверждающие право на льготу. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией работ и услуг, не урегулированных настоящим договором, возникших по объективным причинам, вызванным аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющей организации, оплачиваются Собственником дополнительно без принятия решения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае уклонения Собственников от оплаты выполненных услуг (работ) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация, после письменного уведомления Собственников, вправе прекратить предоставление отдельных работ, услуг, либо всех работ, услуг по настоящему договору.

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

Если Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющей организации признается неудовлетворительной, Управляющей организации выносятся предупреждение и дается 6 месяцев для улучшения работы. Управляющая организация вправе взыскать с Собственников ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.

Собственники жилых помещений и владельцы нежилых помещений, не обеспечивающие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов

- представлять Собственнику ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора.

Управляющая организация имеет право:

- самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору;
 - принимать, с учетом предложений собственников, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первоочередное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан;
 - проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ;
 - вести расчеты с Собственником за представленные коммунальные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, представлять ему счет-квитанцию для оплаты, принимать средства по оплате на свой расчетный счет;
 - представлять требования к Собственнику по своевременному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме; к неплатежщикам принимать меры по взысканию задолженности в досудебном и судебном порядке, применяя для этого действенные и законные схемы в соответствии с законодательством РФ, в том числе заключать договора с третьими лицами на предоставление юридических услуг по взысканию задолженностей с неплатежщиков;
 - подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом ресурсоснабжающих или сетевых организаций;
 - организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещении Собственника.
- Собственник обязан:
- соблюдать правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах;
 - содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, проводить за свой счет его ремонт, включая замену (замену) инженерного оборудования в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищных законодательством.
 - перед началом отопительного сезона утеплить окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.
 - предоставлять возможность Управляющей организации своевременно или в аварийном порядке обслуживать и проводить ремонт внутридомовых коммунальных систем, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей организации и исполнителей.
 - незамедлительно сообщать по телефону **5-31-68, 5-25-70** о неисправности сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.
 - ежемесячно, до 10 числа текущего месяца, производить оплату по счетам-квитанциям, предоставляемых Управляющей организацией;
 - уведомлять Управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, возникновении или прекращении права на льготы, о сдаче в аренду жилого помещения;
 - при планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентили на трубах водоснабжения, отключать от электросети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.
 - производить переустройство или пер планировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ и только с предварительного письменного согласия Управляющей организации. В случае нарушения указанного требования Собственник помещения несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством.
- Собственник имеет право:

организаций, имеющих право на проведение работ на коммунальных системах, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей, выдельцами нежилых помещений).

Обязательства по настоящему договору 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 счета по оплате таких выполненных работ и услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управлением многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

Настоящий Договор может быть расторгнут в порядке, предусмотренном Гражданским законодательством, в следующих случаях:

- в одностороннем порядке на основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома с обязательным уведомлением Управляющей организации об этом не позднее чем за один месяц, если Управляющая организация не выполняет в полном объеме условий настоящего договора;

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации с обязательным уведомлением об этом не позднее чем за один месяц если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник;

- в случае одностороннего расторжения настоящего договора по инициативе общего собрания Собственников помещений. Управляющая организация вправе требовать с Собственников оплаты фактически выполненных Управляющей организацией до расторжения договора работ (услуг) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, если работы не были оплачены. Кроме того, Управляющая организация имеет право требовать возмещения Собственником убытков, причиненных расторжением договора.

После расторжения Договора имущество технической документации передается лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствии такового – любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

Решение об организации общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома (общего) принимается Управляющей организацией.

Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении годового общего собрания под роспись, или путем размещения объявлений в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме.

Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения.

Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного Общего собрания заказными письмами с уведомлением или под роспись.

Расходы на организацию внеочередного собрания несет инициатор его созыва.

8. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

Управляющая организация представляет ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора за предыдущий год в первом квартале текущего года. Данный отчет оглашается на годовом общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в порядке, установленном ЖК РФ, размещается на сайте организации по адресу: <http://granit-kimovsk.okis.ru>, на портале Госуслуги в разделе ГИС ЖКХ.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения и действует в течение 3 (трех) лет. Срок начала выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему договору 2023 г.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

Приложение №1 – Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом.

Приложение №2 – Состав общего имущества дома.

Приложение №3 – Стоимость за содержание и текущий ремонт мест общего пользования.

Приложение №4 – Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту мест общего пользования для собственников помещений многоквартирного дома.

Приложение №5 – характеристика МКД.

ООО «Гранит»
Юридический адрес: 301720, Тульская область,
г. Кимовск, пр. Калининна, д. 21
ОГРН 1077153002850
ИНН 115021680
КПП 711501001
БИК 047003608
р/счет 40702810966210012393
к/счет 30101810300000000608
ПАО Сбербанк России г. Тула

Директор ООО «Гранит»

А.В. Моторин

Собственник помещения

(подпись, ФИО)

Приложение №1
к договору управления многоквартирным домом
от 2023 г.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ (УСЛУГ) ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

1. Проведение технической инвентаризации дома, хранение технической документации по многоквартирному дому.
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством и объемом выполненных работ, их приемка.
3. Заключение договоров поставки коммунальных ресурсов.
4. Заключение договоров с АО «ОЕИРЦ» на предоставление услуг по начислению и сбору платы за управление, содержание и текущий ремонт мест общего пользования, ведение лицевых счетов собственников.
5. Прием, рассмотрение и представление документов в органы регистрационного учета для регистрации по месту жительства и месту пребывания, в том числе выдача различных справок и других документов и сведений. Работа с должниками, взыскание задолженности за предоставленные коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт МОП.
6. Определение порядка пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном жилом доме. Представление разъяснений гражданам о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом в многоквартирном доме.
7. Информирование граждан об изменении тарифов на содержание и текущий ремонт мест общего пользования.
8. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта, заключение договоров, осуществление контроля за проведением капитального ремонта, приемка работ, составление необходимой документации.
9. Работа аварийно-диспетчерской службы. Содержание и текущий ремонт мест общего пользования жилого дома.
10. Проведение работы по взаимодействию с предприятиями, оказывающими коммунальные услуги, подрядными организациями, оказывающими услуги по ремонту и содержанию жилья, а также по проведению капитального ремонта.
11. Ведение бухгалтерского, оперативного и технического учета, делопроизводства.

Приложение №2
к договору управления многоквартирным домом
от 2023 г.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

в состав общего имущества входят объекты, которые не являются частями квартир и обслуживают более одного жилого помещения, а именно:

помещения общего пользования (тамбуры, коридоры, эвакуационные пути, межквартирные площадки, лестницы, технические подвалы, чердаки);

крыша;

ограждающие несущие конструкции: фундаменты, несущие стены;

ограждающие несущие конструкции: окна и двери общедомовых помещений, перила;

инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения, водоотведения, системы отопления и электроснабжения (от ввода в дом до ввода в квартиру), общедомовые счетчики;

земельный участок, на котором находится дом, а также любые расположенные на нем объекты: газоны, скамейки, автостоянки, детские площадки и др. элементы благоустройства;