

ДОГОВОР №055-04/21
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Ухта

"01" апреля 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Идеал», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора **Романюка Дениса Александровича**, действующего на основании Устава и лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами: № 277 от 22 декабря 2017 г., с одной стороны и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Ухта, ул. Куратова, д. 20 (далее – Многоквартирный дом), обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступающие в качестве одной стороны настоящего договора (согласно списку данных лиц, представленному в **подписном листе**, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора), именуемые далее Собственники, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее — Договор), о нижеследующем.

1. Общие положения.

Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление

1.1. Настоящий Договор утверждён и заключён на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, приведённого в протоколе от «15» февраля 2021 г. № 1 и хранящегося в Управляющей организации.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются **Гражданским кодексом Российской Федерации** (далее – ГК РФ); **Жилищным кодексом Российской Федерации** (далее - ЖК РФ); **Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей»**; Федеральными законами **«Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»**, **«Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»**, **«О персональных данных»**; **Правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах**, утверждёнными Правительством Российской Федерации (далее - Правила предоставления коммунальных услуг, утверждённые Правительством РФ); **Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме**, **Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме**; **Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме**; **Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами**; **Стандартом раскрытия информации**; **Правилами, обязательными при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями** (далее – **Правила, обязательные при заключении управляющей организацией договоров с ресурсоснабжающими организациями**), утверждёнными Правительством Российской Федерации, иными положениями законодательства Российской Федерации (далее - законодательство РФ).

2. Цель Договора.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений, и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников в соответствии с условиями настоящего Договора для достижения его цели, обязуется:

- оказывать услуги по **управлению Многоквартирным домом**;
- организовывать выполнение работ и оказание услуг по **содержанию общего имущества в Многоквартирном доме** собственными силами и (или) силами привлекаемых на договорной основе организаций;
- организовывать выполнение собственными силами и (или) силами привлекаемых на договорной основе организаций **восстановительных работ** на элементах общего имущества, имеющих нарушения нормативных требований к их техническому состоянию, прежде работы по **плановому текущему ремонту**;
- предоставлять Собственникам коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых для них объемах, при условии заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров поставки коммунальных ресурсов в соответствии с условиями настоящего договора и с **Правилами, обязательными при заключении управляющей организацией договоров с ресурсоснабжающими организациями**, обеспечивающими права и законные интересы Собственников и Управляющей организации;
- осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом.

2.3. Перечень услуг по **управлению** Многоквартирным домом, необходимых для выполнения обязательств Управляющей организации по настоящему Договору, приводится в **Приложении 2** к данному договору.



предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в Многоквартирном доме, в соответствии с **Правилами предоставления коммунальных услуг**, установленными Правительством РФ.

3.1.2. Оказывать услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством. В целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, Управляющая организация обязуется:

- своевременно заключать договоры оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со **сторонними организациями**, в том числе **специализированными**, на те виды таких услуг работ, которые Управляющей организацией не выполняются **своими силами**, а также **осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств** по таким договорам;

- осуществлять подготовку **предложений о выполнении восстановительных работ, работ по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме**, а также предложений о проведении капитального ремонта, начиная с необходимости проведения технического обследования элементов данного общего имущества, и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам в качестве исполнителя коммунальных услуг **при условии** заключения договоров поставки коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями в соответствии с **Правилами, обязательными при заключении управляющей организацией договоров с ресурсоснабжающими организациями и Правилами предоставления коммунальных услуг**, утвержденными Правительством РФ, в том числе (ненужное исключить):

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- е) отопление.

3.1.4. Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания Собственников.

3.1.5. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения от Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме.

3.1.6. Требовать, в соответствии с п.4 ст.155 ЖК РФ, от собственника муниципального жилищного фонда и пользователей помещений в Многоквартирном доме в случае установления им платы нанимателю меньше, чем размер платы, установленной настоящим договором, доплаты указанным собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.7. Организовать круглосуточное **аварийно-диспетчерское** обслуживание Многоквартирного дома, устранять **аварии**, а также выполнять **заявки** Собственников и пользователей помещений в данном доме, в сроки, установленные законодательством и настоящим договором согласно **Приложению 3**, включающее в себя комплекс первоочередных операций и мероприятий по незамедлительному устранению аварий и неисправностей, сохранению и восстановлению условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности граждан, в том числе:

- при необходимости локализовать аварии внутридомовых инженерных систем путем отключения отдельных стояков, участков или всей системы, имеющих повреждения, от общих сетей;

- ликвидировать неисправность сетей внутридомовых инженерных систем и расположенного на них оборудования путем устранения течи, прочистки мест засора, частичной или полной замены кранов, стенов и небольших участков труб (до 2 м) и т.п.;

- производить необходимые для ликвидации аварии сопутствующие работы - откачку воды из подвала, вскрытие полов и пробивку отверстий и борозд, отрывку траншей.

3.1.9. Организовать работы по устранению причин иных **аварийных ситуаций**, приводящим к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электроснабжения и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.10. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственников знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Организовать регулярный личный приём Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме сотрудниками Управляющей организации с размещением информации о графике такого приёма на сайте организации и на стендах в её помещении и в подъездах дома.

3.1.12. Своевременно информировать Собственника о состоянии и изменении качества коммунальных услуг и режима их предоставления – не менее, чем за 24 часа, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте.

3.1.13. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

3.1.14. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.15. При наличии в Многоквартирном доме соответствующего оборудования и устройств заключать со специализированными организациями договоры на оказание услуг и выполнение работ по техническому

3.1.29. Принимать на основании проведённых осмотров, оформленных **актами, решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества** (элементов общего имущества) требованиям законодательства РФ, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о **мерах**, необходимых для устранения выявленных **дефектов, неисправностей или повреждений**, прежде всего, о восстановительных работах (работах по плановому текущему или капитальному ремонту), предлагаемых Собственникам для утверждения решениями их общих собраний.

3.2. Управляющая организация **вправе**:

3.2.1. Оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора) **предложения** к общему собранию Собственников по установлению размера платы за работы по **плановому текущему ремонту** общего имущества Собственников в принадлежащем им Многоквартирном доме на основании предлагаемого собрания расценённой описи работ по данному ремонту на предстоящий год.

3.2.5. Осуществлять расчеты с Собственниками и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги при участии **платежных агентов**, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

3.2.6. На основании решения общего собрания Собственников, уполномочившего Управляющего организацию за вознаграждение выполнять указанные действия:

- осуществлять поиск лиц, заинтересованных в использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на договорной основе за плату, величина которой определяется решением общего собрания собственников;

- проводить переговоры с лицами, заинтересованными в **использовании общего имущества** Собственников, в отношении условий договоров об его использовании, подготавливать проекты таких договоров;

- вносить проекты договоров об использовании конкретных элементов общего имущества Собственников на предварительное рассмотрение на заседании совета Многоквартирного дома с последующим внесением его председателем данных проектов договоров на утверждение общего собрания собственников;

- заключать от имени Собственников договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определяемых решением общего собрания Собственников;

- получать от лиц, которыми заключены договоры об использовании элементов общего имущества Собственников денежные средства на расчётный счёт Управляющей организации;

- направлять полученные от лиц, которыми заключены договоры об использовании общего имущества Собственников в Многоквартирном доме, денежные средства на оплату работ и услуг по содержанию и ремонту данного имущества, указанных в решении общего собрания Собственников.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем своевременного и полного внесения **платы за содержание и ремонт жилого помещения**, а также за коммунальные услуги и иных платежей, установленных по решению общего собрания Собственников, принятых в соответствии с законодательством РФ.

3.3.2. При неиспользовании помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче

4. Порядок определения цена договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, порядок внесения платежей.

4.1. Цена настоящего Договора определяется величиной платы за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственников и включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя:

- плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом,

- плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;

- плата за услуги и работы по восстановительному ремонту конструкций и элементов в Многоквартирном доме в объемах и в сроки, согласованные с собственниками помещений (при условии принятия такого решения на общем собрании собственников);

2) плату за коммунальные услуги (при условии заключения между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями договоров поставки коммунальных ресурсов).

4.2. Цена (тариф) на услуги по управлению Многоквартирным домом, на работы (услуги) по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с выделением основных видов работ и услуг и общая цена (тариф) на данные работы (услуги) устанавливаются в расчете на 1 кв. метр общей площади помещений Собственников в Многоквартирном доме за расчётный период (месяц) и применяется Управляющей организацией при начислении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения за такой расчётный период для каждого Собственника исходя из общей площади помещения, находящегося в его собственности (с детализацией по выделенным видам работ и услуг в представляемом Собственнику платёжном документе для внесения данной платы).

4.3. Тарифы на работы по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме устанавливаются решением общего собрания Собственников и являются целевыми средствами, предназначенными для финансирования планового текущего ремонта общего имущества. Цены (тарифы) на работы и услуги организаций, устанавливаемые ими самостоятельно (техническое обслуживание и ремонт лифтов, сбор и вывоз ТБО, дератизация и дезинсекция помещений общего пользования Многоквартирного дома) изменяются по факту их изменения в договоре, заключённом между данными организациями и Управляющей организацией, но не чаще одного раза в год и уведомлением Собственников за 30 дней до включения в платёжные документы в новой величине.

4.4. Размер платы за помещение устанавливается в зависимости от цены Договора соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество и может быть уменьшен для внесения Собственниками в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти Республики Коми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Республики Коми в порядке, установленном федеральным законом.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносится Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.8. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

4.9. Собственники и пользователи помещений в Многоквартирном доме на основании решения общего собрания Собственников вносят плату за все коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям. Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.10. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ.

4.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта уполномоченных органов государственной власти Республики Коми.

4.12. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственников перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.13. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

6.2. Регулярный контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в данном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме, осуществляется **Советом многоквартирного дома**.

6.3. Для осуществления контроля Собственниками за выполнением обязательств по настоящему договору в стоимостном выражении Управляющая организация осуществляет подомовой учёт путём ведения лицевого счёта Многоквартирного дома, в котором производятся учётные записи по фактическому поступлению платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также по отнесению затрат на их выполнение.

6.4. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда имуществу Собственников и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома, неправомерных действий Собственников по требованию любой из сторон Договора составляются соответствующие **акты**.

6.5. Акты нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и заявления Собственников об уменьшении платы за соответствующие ежедневно выполняемые работы и услуги являются основанием для уменьшения размера платы за эти работы и услуги пропорционально количеству дней нарушения.

6.6. При условии отсутствия в расчётном периоде (месяце) фактов составления актов нарушения качества коммунальных услуг и услуг по содержанию общего имущества с указанием в них качества виновного лица Управляющей организации и (или) привлекаемых на договорной основе лиц-исполнителей работ и услуг по содержанию общего имущества, в лицевом счёте Многоквартирного дома Управляющей организацией производятся учётные записи об отнесении затрат по услугам по управлению Многоквартирным домом и содержанию общего имущества в нём за соответствующий расчётный период в размере тарифов платы за соответствующие виды услуг, умноженных на общую площадь Многоквартирного дома. При наличии указанных актов в лицевом счёте Многоквартирного дома производятся соответствующие записи по фактическому уменьшению поступлений платы и затрат в отношении некачественно предоставленных (не предоставленных) услуг по содержанию общего имущества в доме на сумму фактического снижения платы по данным услугам.

6.7. По аварийному обслуживанию и ремонтным работам – работам по устранению (локализации) аварий, проведению работ по непредвиденному (внеплановому), а также по плановому текущему ремонту общего имущества в лицевом счёте Многоквартирного дома учётные записи по формированию резервов на выполнение данных работ и по фактическому использованию данных резервов на выполнение указанных работ производятся Управляющей организацией на основании оформленных нарядов-заданий и актов соответствующих выполненных работ. При этом акты выполненных работ по плановому текущему ремонту общего имущества в обязательном порядке подписываются председателем совета многоквартирного дома или замещающим его членом данного совета.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

- **по инициативе Собственников** на основании решения общего собрания **Собственников**, в случае если Управляющая организация не выполняет условий настоящего договора, что должно быть подтверждено наличием надлежаще оформленных актов, с принятием решения о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления Многоквартирным домом, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за месяц до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из сторон другой стороны за месяц до окончания Договора о нежелании его продлевать.

7.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления при условии, что ни одна из сторон не оспорила в судебном порядке данное решение.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

7.5. Расторжение договора не является основанием для Собственников в прекращении обязательств по оплате произведенных в форме авансирования Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.