

ДОГОВОР № 4
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Тула

19 мая 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Подъем Дом» (ООО «УК Подъем Дом»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Лазарева Романа Александровича, действующего на основании лицензии №071-000400 от 04.12.2020г. на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной государственной жилищной инспекцией Тульской области, Устава, с одной стороны, и

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Тула, ул. Октябрьская, д. 221, к. 3 (далее – «МКД»), именуемые в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления МКД (далее – «Договор») на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД (Протокол № 1 от «20» 06 2021 г.) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД (Протокол № 1 от «20» 06 2021г.).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом РФ, правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг), Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 (далее – правила содержания общего имущества), и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее – Правила изменения размера платы за содержание и ремонт), утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. Предмет договора

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение управления МКД, обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД, а также предоставление собственниками и лицам, на законных основаниях пользующимся помещением собственника в МКД, коммунальных услуг.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется за вознаграждение оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД (управленческие услуги), расположенном по адресу: г. Тула, ул. Октябрьская, д. 221, к. 3 осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.3. Состав общего имущества МКД, в отношении которого оказываются услуги и выполняются работы по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, определен техническим паспортом на жилой дом (кроме наружных инженерных сетей), границы земельного участка, на котором расположен МКД, определены кадастровым паспортом земельного участка. Состав общего имущества МКД, в отношении которого оказываются услуги и выполняются работы по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, определяется

в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 и Жилищным кодексом РФ.

2.4. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений в МКД.

2.5. Уполномоченными представителями Собственника являются председатель и члены совета МКД.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Приложением №2 к настоящему договору и в соответствии с планом работ на календарный год.

3.1.3. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, принимать круглосуточно от Собственников и лиц, на законных основаниях пользующимся помещением собственника в МКД, заявки по телефонам, устранять аварии, а также выполнять заявки в сроки, установленные действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

3.1.4. Обеспечить Собственника и лиц, на законных основаниях пользующихся помещением собственника в МКД, информацией об Управляющей организации, о телефонах аварийных служб и иных сведениях, предусмотренных действующим законодательством РФ, путем размещения сведений на информационных стендах в помещении Управляющей организации, на сайте Управляющей организации: www.pdm-dom.ru и на информационных табличках, размещенных на подъездах МКД.

3.1.5. Хранить техническую документацию и относящуюся к управлению МКД базы данных.

3.1.6. Осуществлять действия, направленные на выполнение работ и оказание услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в соответствии с п. 3.1.2 настоящего Договора, в том числе:

3.1.6.1. Проводить выбор организаций, в том числе специализированных, для выполнения работ и оказания услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД и заключать с ними Договоры от имени Собственников, а также контролировать исполнение договорных обязательств указанными организациями, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД самостоятельно,

3.1.6.2. Принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным договорам.

3.1.6.3. Осуществлять подготовку МКД к сезонной эксплуатации.

3.1.6.4. Согласовывать с Собственником, а в случае его отсутствия с лицами, на законных основаниях пользующимися помещением собственника в МКД, время доступа в помещение посредством письменного уведомления о проведении плановых технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, содержащего следующую информацию: дату и время проведения работ, вид работ, продолжительность их проведения, номер телефона, по которому Собственник или лица, на законных основаниях пользующиеся помещением собственника в МКД, вправе согласовать любую дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления, должность, фамилию, имя, отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.6.5. Ежегодно (1 раз в год) направлять акт выполненных работ по исполнению настоящего договора на подписание председателю Совета многоквартирного дома. В случае не подписания данного акта председателем Совета многоквартирного дома в течение 10 (десяти) дней с момента направления его Управляющей организацией на подпись и не предоставления председателем Совета многоквартирного

дома мотивированных возражений на акт, акт выполненных работ (оказанных услуг) считается принятым Собственников в полном объеме без возражений.

3.1.6.6. Принимать от Собственника плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, предусмотренные настоящим Договором. Принимать от нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД.

3.1.6.7. Организовать и вести прием Собственника и лиц, на законном основании пользующихся помещением Собственника в МКД, по вопросам, касающимся данного Договора, рассматривать их претензии, предложения, заявления и жалобы, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.6.8. При необходимости, направлять Собственникам предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД с предложениями об оплате расходов на капитальный ремонт МКД, сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.6.9. В установленные законом сроки информировать Собственника помещения в МКД в письменной форме посредством размещения объявлений в платежных документах на оплату жилищно-коммунальных услуг или размещения информации на досках объявлений многоквартирного дома об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды.

3.1.6.10. Представлять отчет об исполнении настоящего Договора за истекший календарный год в течение первого квартала года за предыдущий год, в котором Управляющая организация осуществляла управление МКД.

3.1.6.11. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы.

3.2.2. В установленном нормативными правовыми актами РФ порядке взыскивать с Собственника задолженность, пени и ущерб, нанесенный несвоевременным и (или) неполным внесением платы за содержание жилого помещения, включающей в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, предусмотренные настоящим Договором.

3.2.3. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом собственников помещений в МКД, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещении Собственника, согласовав с ним дату и время таких осмотров.

3.2.4. По своему усмотрению заключать договоры с подрядчиками, в т.ч. со специализированными организациями, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников в МКД.

3.2.5. Заключать по своему усмотрению договоры с платежными агентами, осуществляющими деятельность при приеме платежей физических лиц, а также банковскими платежными агентами, осуществляющими деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности, на прием и обработку платежей, а также ведение лицевых счетов и расчетов и выставление платежных документов на оплату за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД.

3.2.6. По своему усмотрению заключать договоры на оказание услуг по ведению паспортного стола с организациями, оказывающими подобные услуги.

3.2.7. Заключать от имени собственников договоры аренды общего имущества МКД с провайдерами. Размер арендной платы устанавливается советом МКД.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.2. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества МКД.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) 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 помещения общего пользования;

б) информировать Управляющую организацию о проведении работ по переустройству и перепланировке помещения;

в) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки крупногабаритных строительных материалов и отходов без упаковки, а также грузов, вес которых превышает технические характеристики лифтов.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней:

а) сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении и о наличии у постоянно проживающих в жилом помещении лиц льгот по оплате коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов, а также об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и планируемых режимах работы, установленных в нежилом помещении потребляющих устройств и других данных, необходимых для определения объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты расчетным путем – в течение трех рабочих дней с момента таких изменений;

б) сведения об изменении объемов потребления коммунальных ресурсов в нежилом помещении, с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты;

г) сведения об утрате (неисправности) общего (квартирного) или индивидуального приборов учета коммунального ресурса.

3.3.6. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации в помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом и нежилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.7. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за исполнением Управляющей организации обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах общего имущества, присутствовать при выполнении работ, оказании услуг Управляющей организацией, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, участвовать в приемке оказанных (выполненных) услуг (работ) в лице своих представителей, а именно: председателя и (или) членов совета МКД, знакомиться с содержанием технической документации на МКД.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за содержание жилого помещения, включающей в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном Правительством РФ.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения, возмещения убытков, причиненных вследствие неисполнения либо недобросовестного исполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета об исполнении настоящего Договора.

3.4.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Цена договора, размер платы за содержание жилого помещения и размер платы за коммунальные услуги, порядок внесения такой платы

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание жилого помещения, включающей в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, которые обязан оплатить Собственник помещения в МКД Управляющей организации в период действия настоящего Договора.

4.2. Плата за содержание жилого помещения, включающая в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, устанавливается на 1 год в размере **22 руб. в расчете на 1 кв. м.** общей площади помещения Собственника в месяц (без учёта стоимости коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества (ОДН)).

4.3. Размер платы за коммунальные услуги в целях содержания общего имущества рассчитывается исходя из объема потребляемых услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Правительством РФ.

4.4. Размер платы за содержание и обслуживание крышной котельной на момент заключения настоящего договора составляет 14,50 руб./кв.м. в месяц.

4.5. Внесенная Собственником плата за содержание жилого помещения, включающая в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, учитывается на лицевом счете МКД и используется для проведения (оказания) работ (услуг) согласно условиям настоящего Договора.

4.6. Плата за содержание жилого помещения, включающая в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, и плата за коммунальные услуги, участие в расчетах по которым принимает Управляющая организация, вносятся ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Управляющая организация вправе осуществлять расчеты с нанимателями жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и собственниками жилых помещений 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.

При привлечении Управляющей организацией представителей для осуществления расчетов с нанимателями жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, собственниками жилых помещений и взимания платы за жилое помещение и коммунальные услуги согласие субъектов персональных данных на передачу персональных данных таким представителям не требуется.

4.8. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги. Не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием Собственника в помещении размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды и плата за коммунальную услугу по отоплению.

4.9. Объем и перечень работ, указанным в 3.1.2. настоящего Договора, может быть изменен при наличии письменного согласования между Управляющей организацией и Собственником (в лице Совета дома), в пределах установленной Договором платы за содержание жилого помещения, включающей в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД.

4.10. Услуги и работы Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по соглашению Сторон.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание жилого помещения, включающей в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

5.7. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД составляет в соответствии с требованиями, прописанными в Правилах изменения размера платы за содержание и ремонт.

6.2. Акт о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, составляет в соответствии с требованиями, прописанными в Правилах предоставления коммунальных услуг.

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникающие из Договора или связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в суде по месту нахождения Истца.

7.2. Обработка персональных данных Собственника помещения в МКД осуществляется с соблюдением принципов и правил, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

8. Срок действия договора. Порядок изменения и расторжения договора.

8.1. Настоящий договор заключен на 1 (один) год и вступает в силу с момента его подписания. Управляющая организация обязана приступить к исполнению Договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ в связи с заключением Договора управления.

8.2. Если за два месяца до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из Сторон не заявит о прекращении Договора управления МКД, такой Договор считается продленным на тот срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

8.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ и положениями настоящего Договора. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений в МКД в соответствии с ЖК РФ. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

8.4. Настоящий договор может быть расторгнут:

8.4.1. В одностороннем порядке без обращения в суд:

а) в случае принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о расторжении настоящего Договора и выборе иной Управляющей организации или о выборе иного способа управления МКД, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее, чем за два

АКТ

по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и
оборудования между Управляющей организацией и Собственником

Настоящий Акт составлен между ООО «УК Подъем Дом», в лице генерального директора Лазарева Романа Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» (ИНН 7107136409; ОГРН 1207100007730, лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 071-000400 выдана Государственной жилищной инспекцией Тульской области 04.12.2020г., адрес: 300012, г. Тула, ул. Академика Обручева, д. 1/6, офис 21), с одной стороны и собственниками помещений многоквартирного дома по адресу: г. Тула, ул. Октябрьская, д. 221, к. 3, именуемыми в дальнейшем «Собственник», в том, что:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме (тех. паспорте БТИ). Если технический паспорт на момент подписания данного акта отсутствует, то граница ответственности Управляющей организации проходит по:

- Электроснабжению - до первого отключающего устройства;
- Холодного водоснабжения – до первой запорной арматуры, находящейся в квартире и предусмотренной проектом;
- Горячего водоснабжения – до первой запорной арматуры, находящейся в квартире и предусмотренной проектом;
- По системе отопления – до первого вентиля (вкл.) радиатора отопления в помещении, при отсутствии вентиля на радиаторе отопления – до проходной радиаторной пробки;
- По системе сточных вод – до первого растрюба в помещении.

2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и / или проходящим транзитом через жилое помещение Собственника.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение трех рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение трех рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.

5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам, оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и /или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ, имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

Собственник:

В соответствии с реестром подписания договора
управления

Управляющая организация:

Генеральный директор ООО «УК Подъем Дом»

А. Лазарев



