

ДОГОВОР № 49 СВ/86
управления многоквартирным домом с собственниками помещений

с. Покровка

«28» 11 2022 г.

Собственники помещений, расположенных в многоквартирном доме по адресу: Приморский край Октябрьский муниципальный округ, село Покровка улица Советов д. 86, указанные в **Приложении №1** к данному договору, именуемые в дальнейшем «Собственники», действующие на основании свидетельств о регистрации прав собственности на жилое (не жилое) помещение, и ООО «РУБИН21», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Казурова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, именуемые совместно Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор).

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «28» 11 2022 г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в решении общего собрания.

1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ и иными нормативно правовыми актами, регулирующими жилищные отношения.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников, за плату в течение согласованного в пункте 7.3 настоящего Договора срока, за плату указанную в разделе 5 настоящего Договора, в пределах оплаченных собственниками средств, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Представлять и отстаивать интересы Собственника в бесперебойном предоставлении ему коммунальных услуг требуемого качества.

2.2. Собственники жилья обязуются самостоятельно подписать с ресурсоснабжающими организациями договоры на оказание коммунальных услуг.

2.3. Собственники жилья предоставляют Управляющей организации свое согласие на обработку своих персональных данных (в том числе автоматизированную обработку и передачу третьим лицам) для исполнения настоящего договора.

2.4. Состав общего имущества многоквартирного дома и перечень работ по его управлению, содержанию и ремонту, в пределах границ эксплуатационной ответственности, указаны в **Приложении №2.1** к настоящему Договору.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный и этажный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

3. Обязанности и права 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 в интересах Собственника и в соответствии с требованиями действующих руководящих документов, регламентирующих выполнение работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в пределах оплаченных денежных средств.

Вз № 172

29.11.2022

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанным в **Приложении №2** к настоящему Договору.

В случае оказания услуг и выполнения работ в пределах оплаты по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества (экспертно установленному) Управляющая компания обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. В соответствии с техническими правилами или по согласованному минимальному перечню услуг 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 и предложения Собственника, предоставленные в декабре текущего года;

3.1.4. Проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключать с ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно;

3.1.5. Контролировать и требовать исполнения договорных обязательств исполнителями, оказывающими услуги и выполняющими работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3.1.6. Вести бухгалтерский, оперативный и технический учет, делопроизводство, регистрационный учет;

3.1.7. Организовать (если данное положение согласованно в перечне услуг) круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников на выполнение ремонтных работ общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.9. Выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственников, находящегося внутри его помещения – в пределах эксплуатационной ответственности Сторон по соглашению, по ценам утвержденным Управляющей организацией;

3.1.10. Контролировать сохранность и рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение.

3.1.11. Принимать документы на регистрацию граждан по месту жительства Собственника, выдавать им необходимые справки, осуществлять взаимодействие с паспортно-визовой службой.

3.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

В течение 30 дней со дня получения письменного заявления Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.13. Вести лицевой счет по каждому помещению Собственников. Своевременно, не позднее 1 числа каждого месяца, предъявлять ему к оплате счет-квитанцию (по не жилым помещениям счет-фактуру) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме через почтовый ящик, ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным, по состоянию на 1 число следующего за расчетным размещать информацию о начислении денежных средств, задолженности (переплате) начислению пени, задолженности по уплате пени на сайте ГИС ЖКХ.

Ежемесячно, не позднее 30 числа месяца, следующего за расчетным по состоянию на 15 число месяца следующего за расчетным размещать информацию на сайте ГИС ЖКХ об оплаченных (поступивших) денежных средствах.

3.1.14. На возмещение средств, израсходованных на текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в сумме превышающей фонд текущего ремонта, за счет последующих взносов Собственников помещений.

3.1.15. Использовать поступающие денежные средства исключительно на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме Собственников.

3.1.16. Представлять и отстаивать интересы собственника в бесперебойном предоставлении ему коммунальных услуг требуемого качества

3.1.17. Представлять Собственникам отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в 1-ом квартале текущего года за прошедший год. Отчет представляется письменно через представителей собственников, а также размещается в сети Интернет.

3.1.18 Информацию для Собственника размещать в индивидуальной квитанции или на доске объявлений, или на двери подъезда многоквартирного дома.

3.2 Управляющая организация имеет право:

3.2.1. 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 первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан.

3.2.2. Вести расчеты с Собственниками за представленные им услуги и выполненные работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предъявлять им счет-квитанции для оплаты, принимать средства по оплате на свой расчетный счет.

3.2.3. Предъявлять требования к Собственникам по своевременному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее по тексту договора «Плата за жилье»).

К неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ, а также начислению пени предусмотренной ЖК РФ.

3.2.4. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещениях Собственников, согласно технического регламента.

3.2.5. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством, предоставление коммунальных услуг, и возобновлять оказание услуг за дополнительную оплату.

3.2.6. Инвестировать средства по письменному согласованию в общее имущество с их последующим возмещением собственниками для предотвращения или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих здоровью и безопасности граждан, для выполнения предписаний государственных органов контроля и надзора, для выполнения решений общего собрания собственников.

3.2.7. Согласно пункта 5.1. размер платы устанавливается сроком на 1 год, в случае если собственники не рассмотрели по истечению года тариф на содержания и текущий ремонт дома, Управляющая организация имеет право самостоятельно поднять тариф на % инфляции за прошедший год согласно официальным данным Росстат РФ.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми и не жилыми помещениями, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

3.3.2. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством.

Соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

3.3.3. Предоставлять возможность Управляющей компании своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого, в занимаемое им помещение, имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей организации и исполнителей.

3.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

3.3.5. Ежемесячно, до 20 числа, производить оплату по счет – квитанциям, предоставляемым Управляющей организацией.

3.3.6. Уведомлять Управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, о сдаче жилого помещения в поднаем (не жилого в аренду), для защиты интересов Собственников перед коммунальными предприятиями - необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги.

3.3.7. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения только в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ.

3.3.8. Выбрать на общем собрании старшего дома, а также совет дома, которым Управляющая организация, будет предоставлять отчет о выполнении обязанностей по настоящему договору и контролировать ход выполнения обязательств по настоящему договору.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. 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 в сроки, установленные нормативными документами и положениями заключенного договора.

3.4.2. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

3.4.3. На снижение платы за жилье в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном Правительством РФ при полной оплате за услуги (отсутствие кредиторской задолженности).0

3.4.4. На возмещение убытков, понесенных по вине Управляющей организации или подрядчиков, работающих по договору с Управляющей организацией.

3.4.5. Обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей организации в территориальные органы Государственной жилищной инспекции или местные органы власти, а также на обращение в суд за защитой своих прав и интересов.

3.4.6. Контролировать исполнение обязательств Управляющей организации по настоящему договору.

Требовать от Управляющей организации в срок предусмотренный действующим законодательством предоставлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего договора, лицу уполномоченному общим собранием Собственников.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

4.2. Управляющая организация несет ответственность в соответствии с законодательством РФ.

4.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных разделом 3.3. настоящего Договора.

4.4. Собственник и Управляющая организация освобождаются от ответственности в случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору в силу форс-мажорных обстоятельств.

4.5. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома производится в соответствии с законодательством РФ.

4.6. Возмещение Управляющей компании средств, израсходованных на текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в сумме превышающей, размер фонда текущего ремонта, осуществляется Собственниками помещений за счет последующей уплаты взносов за оказанные услуги.

4.7. В случае просрочки в оплате оказанных услуг, Управляющая организация вправе начислить собственнику неустойки в размере 1/300 (одной трехсотой) действующей на день уплаты неустойки ставки ключевой Центрального банка Российской Федерации от невыполненного обязательства за каждый день просрочки до фактического исполнения обязательств по договору.

4.8. Неиспользование собственником занимаемого им жилого и не жилого помещения не является основанием невнесения платы за жилое и не жилое помещение.

4.9. Собственники жилых и не жилых помещений **не имеют право** самостоятельно не уведомив Управляющую организацию увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещениях, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещений.

4.9.1 Собственники жилых и не жилых помещений **не имеют право:** самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам; присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета; не вносить изменения во

внутридомовые инженерные системы без внесения в установленные порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо в паспорт помещения.

4.9.2. Собственники жилых помещений несут ответственность перед Управляющей организацией за действия лиц, проживающих совместно с собственником этих помещений.

4.9.3. Собственник жилых и не жилых помещений при не использовании помещений в многоквартирном доме обязан сообщать Управляющей организации свои контактные данные (номер телефона и адрес пребывания в настоящее время, а так же телефоны и адреса лиц ,обеспечивающий доступ к помещениям собственника.

5.Стоимость работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

5.1. Стоимость работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников соразмерно доле каждого Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, приведена в **Приложении №4** к настоящему договору сроком на один год.

5.2. Собственники жилых помещений производят оплату за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме по счет – квитанции до **20 числа месяца** следующего за расчетным, по не жилым помещениям по счет-фактуре до 20 числа месяца следующего за расчетным на расчетный счет либо в кассе Управляющей организации.

5.4. В случае неполучения Собственником счет - квитанции на оплату услуг Собственник самостоятельно производит оплату в срок до 20 числа текущего месяца, в сумме равной платежу за предшествующий месяц.

5.5. Расчетный период для оплаты работ и услуг, предусмотренных настоящим договором устанавливается на один календарный месяц.

5.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется пропорционально доле в праве общей долевой собственности на это имущество (часть1 статьи 158 и части 2 статьи 39 ЖК РФ).

5.7. Управляющая организация вправе размещать на оборотной стороне квитанции информацию (в т.ч. рекламного характера).

5.8. При не полной оплате квитанции плата распределяется по каждой строке пропорциональным начислениям.

5.9. В случае наличия задолженности за услуги по управлению многоквартирным домом внесенная плата в первую очередь ,распределяется в счет погашения ранее образовавшейся задолженности.

6.Изменение и расторжение договора, урегулирование споров

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и Управляющая организация будут стремиться разрешить путем переговоров на общем собрании собственников помещений.

6.2. В случае если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. Изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

6.4. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в договоре.

6.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях:

- расторжения договора с Управляющей организацией по инициативе Собственников по основаниям предусмотренным действующим законодательством;

- ликвидации Управляющей организации;

- управляющей компанией в одностороннем порядке, при уведомлении о расторжении за 30 дней до даты предполагаемого расторжения;

- по другим причинам, определенным действующим законодательством РФ.

6.6. Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением этим

домом, документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо в случае непосредственного управления домом, одному из собственников.

Независимо от причин расторжения договора Собственник и Управляющая организация обязаны исполнить свои обязательства до момента окончания действия договора.

7. Прочие условия

7.1. Собственник и Управляющая организация создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

7.2. Управляющая организация является единственной организацией, с которой Собственники заключили договор управления домом.

7.3. Договор заключен на один год, составлен в 2-х экземплярах, один из которых находится на хранении в Управляющей организации, второй экземпляр у уполномоченного собранием Собственника.

Договор вступает в силу с «18» 11 2022 г.

При отсутствии заявления на расторжение договора от одной из Сторон за один месяц до окончания срока действия договора, настоящий Договор считается продленным на следующий календарный период и на тех же условиях.

Каждый собственник имеет право получить копию договора.

8. Подписи Сторон

Управляющая организация

ООО «РУБИН21»

692561, Приморский край Октябрьский муниципальный округ, с. Покровка, ул. Октябрьская д.39, 1 этаж правое крыло

ИНН: 2522004314 КПП 252201001, Расчет 40702810900014690501, БИК 040507795, ОАО АКБ «Приморье»

Генеральный директор А.Г. Казуров

