

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Рыбинск, ул. 9 Мая, д.13

г. Рыбинск
Ярославская область

«01» февраля 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новый Город» именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в лице генерального директора Накладова Виталия Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Собственники помещений** в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Рыбинск, ул. 9 Мая, д.13** именуемые в дальнейшем **Собственники**, со второй стороны, заключили договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г.Рыбинск, ул.9 Мая, д. 13 (протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 5 от «05» января 2020г.).

1.2. Потребителем по настоящему договору выступают собственники (наниматели, арендаторы) жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными правовыми актами города Рыбинска.

2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация обязуется по заданию собственников многоквартирного дома за плату выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного кодекса РФ, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Цель настоящего договора – обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного кодекса РФ, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

2.3. Осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность по управлению, а именно:

2.3.1. В интересах и за счет Собственников выбрать и заключить договоры с обслуживающими организациями, а также ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг (за исключением случая принятия решения собственниками многоквартирного дома решения предусмотренного п.4.4, ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ).

2.3.2. Представлять интересы Собственников во всех государственных органах и местных органах власти, в суде общей юрисдикции, арбитражном суде, контрольных и надзорных органах и прочих организациях по вопросам, входящим в предмет договора.

2.3.3. В пределах финансирования, осуществляемого Собственниками, осуществлять выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

2.3.4. Осуществлять контроль за исполнением привлеченных организаций по договорным обязательствам, в том числе объема, сроков, качества предоставления Собственникам жилищно-коммунальных услуг.

2.3.5. Начисление, сбор и перерасчет платежей (начислений) Собственникам за содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2.3.6. Производить начисления по коммунальным услугам, за исключением случая принятия решения собственниками многоквартирного дома решения предусмотренного п.4.4, ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ.

2.3.7. Осуществлять проверку технического состояния общего имущества многоквартирного дома.

2.2.8. Взыскание в судебном порядке с Собственников (нанимателей) жилых помещений, арендаторов, собственников нежилых помещений задолженности за жилищно-коммунальные услуги.

2.2.9. С согласия Собственников (при наличии кворума, установленного ЖК РФ) распоряжение общим имуществом (сдача в аренду общего имущества, например, фасад дома для рекламного места и др., размещение оборудования и т.д.) с последующим использованием полученных от этого вида деятельности денежных средств на содержание и ремонт общего имущества дома, а так же на иные цели, установленные Собственниками дома.

2.2.10. Выполнение иных действий, предусмотренных действующим законодательством РФ, определенных в соответствии с правомерными решениями Собственников.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, а также с целями, указанными в пункте 2.2. настоящего Договора. При этом ответственность Управляющей организации ограничена пределами финансирования работ и услуг от потребителей.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.3. Принимать от Собственника плату за содержание общего имущества и плату за коммунальные и другие услуги через систему информационных расчетных центров города.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда плата за содержание и ремонт помещения принимается от нанимателя такого помещения. Управляющая организация обеспечивает начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с письменным указанием Собственника (наймодателя).

3.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.5. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков, реагировать на устные обращения, в том числе и поступившие по телефонным звонкам.

3.1.6. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.7. Обеспечить доставку собственникам платежных документов не позднее 30 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника обеспечить выставление при помощи системы ИРЦ платежных (информационных) документов на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доли занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.8. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.9. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.10. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.11. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным

законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.12. Предоставлять Собственнику отчет о расходах и доходах по выполнению условий настоящего Договора за прошедший год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

3.1.13. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(м) Собственника.

3.1.14. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.15. Предоставлять для ознакомления Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом.

3.1.16. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за тридцать дней до прекращения действия настоящего договора.

3.1.17. В случае принятия решения собственниками многоквартирного дома предусмотренного п. 4.4. ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ, управляющая организация, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, обязана:

1) предоставлять ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных приборов учета и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме;

2) осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества в многоквартирном доме;

3) принимать от собственников помещений в многоквартирном доме и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги и взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами при рассмотрении указанных обращений, проведении проверки фактов, изложенных в них, устранении выявленных нарушений и направлении информации о результатах рассмотрения обращений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

4) обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу в многоквартирном доме для осуществления приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме либо по соглашению с ресурсоснабжающими организациями осуществлять приостановку или ограничение предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

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

3.2.4. В порядке предусмотренном ГК РФ, ЖК РФ встречно приостановить оказание коммунальных услуг по договору при наличии задолженности в отношении Собственника имеющего задолженность до полного погашения.

3.2.5. Если иное не предусмотрено решением Общего собрания Собственников или при отсутствии соответствующего решения, Управляющая компания имеет право определять перечень, периодичность, сроки, способ, порядок выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на основании актов обследований Многоквартирного дома, заявок Собственников, фактического состояния Общего имущества, существующей степени благоустройства Многоквартирного дома, наличия соответствующего инженерно-технического оборудования, а так же объема поступивших средств от Собственников помещений Многоквартирного дома в течение срока действия Договора управления.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников

помещений многоквартирного дома, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.3.2. При не использовании помещения(й) 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 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.

д) 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;

е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

ж) обеспечивать выполнение предусмотренных пожарных, санитарных и иных правил и норм, предусмотренных законодательством.

3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней с целью с соблюдения законных прав и интересов собственников многоквартирного дома следующие сведения :

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях) включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

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

3.3.7. Осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации по управлению многоквартирным домом.

3.3.8. Производить оплату услуг (работ) оказанных управляющей компанией сверх установленного тарифа в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество пропорциональной занимаемому Собственником помещению, в случае принятия Собственниками на общем собрании решения о необходимости проведения работ, не установленных настоящим Договором.

3.3.9. В соответствии с п. 4.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ принять решения о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме с учетом предложений управляющей организации. Вопросы планирования и организации работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома в соответствии с п. 1 ч.5 ст. 161.1 ЖК РФ выносит на общее собрание Совет многоквартирного дома, который, в соответствии с ч. 1 ст. 161.1 ЖК РФ, обязаны избрать собственники помещений на общем собрании.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего

имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае не оказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.4. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.5. Собственники МКД имеют право подавать заявления, жалобы, претензии, производить обращения по телефонным звонкам в случае некачественного предоставления услуг по содержанию и ремонту мест общего пользования.

4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения.

4.1. Собственник производит оплату за следующие услуги:

- содержание общего имущества многоквартирного дома;
- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- управление многоквартирным домом.

4.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанным в **Приложении N 2**.

4.3. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, управление многоквартирным домом на момент заключения настоящего договора устанавливается исходя из размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда г. Рыбинска, утвержденного органом местного самоуправления.

4.4. В случае изменения размера платы органом местного самоуправления, превышающего действующую цену данного договора — цена договора определяется исходя из платы, установленной органом местного самоуправления.

4.6. В случае установки общедомового прибора учета размер платы за обслуживание общедомового прибора учета устанавливается дополнительно, исходя из размера платы утвержденного органом местного самоуправления.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией, а в случае принятия собственниками многоквартирного дома решения, предусмотренного п.4.4, ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ – ресурсоснабжающей организацией, как произведение установленных тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемые в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

4.6. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.7. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставяемого Управляющей компанией счета (счет - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату для юридических лиц). В выставяемом Управляющей компанией счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

4.8. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

4.10. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе потребовать от Собственника внесения платы либо обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.4. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством.

6. Изменение и расторжение договора

6.1. Настоящий договор, может быть расторгнут досрочно:

6.1.1. по соглашению сторон;

6.1.2. на основании решения суда;

6.1.3. в случае ликвидации Управляющей организации;

6.1.4. по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

6.2. Каждая из сторон в любое время вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора, предварительно уведомив об этом другую сторону. В этом случае настоящий договор считается расторгнутым через три месяца со дня уведомления стороной другой стороны о таком отказе от исполнения договора. Днем уведомления является день направления письменного уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора по почте заказным письмом.

6.3. Настоящий договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

6.4. Расторжение настоящего договора не является для собственника основанием в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего договора.

6.5. 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.

6.6. Изменение условий настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7. Особые условия

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

8. Форс-мажор

8.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с «01» февраля 2020 года.

9.2. Настоящий Договор заключен сроком на 3 (три) года.

9.3. Если ни одна из Сторон не менее чем за один месяц до истечения срока действия настоящего договора письменно не известила о желании расторгнуть или пересмотреть настоящий договор, договор считается пролонгированным, то есть заключенным на очередной срок.

Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома.

2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

10. Реквизиты и подписи сторон

10.1. Управляющая организация:

ООО «Управляющая компания «Новый Город»

152900, Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Моторостроителей, д. 7, пом. 2001


_____ генеральный директор В.Ю. Накладов
(подпись)

