

Договор № 01
управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
г. Энгельс, ул. Стальная дом № 128

г. Энгельс 06.10. 2023 г.

Собственник(и) жилого помещения № 10

Дорошенко Татьяна Александровна

именуемые в дальнейшем **Заказчик** с одной стороны и **ООО «ЛУИЕ»** в лице директора Лукьянова Ильи Евгеньевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая компания**, с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 01 от 06.10. 2023 г.
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г., Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г № 170 в части взятых обязательств, санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности.

2. Предмет Договора

- 2.1. «Управляющая компания» в течение срока действия настоящего договора по заданию Собственника за плату обязуется оказывать услуги по управлению и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги на содержание мест общего пользования собственникам помещений **в пределах денежных средств**, поступивших от собственников жилых помещений на эти цели. Осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.
- 2.2. Управляющая компания – Исполнитель (агент) действует от имени и за счет Заказчика (принципала) за вознаграждение в соответствии с ГК РФ.
- 2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определен границами эксплуатационной ответственности в соответствии с постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006г.
- 2.4. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников помещений и иных пользующихся помещениями лиц, надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества в МКД.
- 2.5. Условия настоящего договора являются обязательными для сторон и одинаковыми для всех Собственников.

3. Права и обязанности «Управляющей компании»

3.1. «Управляющая компания» обязана:

- 3.1.1. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию общего имущества Собственников в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и **в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников.**
- 3.1.2. Обеспечивать заключение договоров от имени Собственника с поставщиками на поставку коммунальных ресурсов на содержание мест общего пользования (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электричество).
- 3.1.3. Организовать ведение индивидуального учета по многоквартирному дому поступающих средств, выполненных работ и услуг по обслуживанию Объекта.

3.1.4. Осуществлять рассмотрение жалоб, предложений от Собственников в срок, установленный законом, давать по ним полные ответы, принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

3.1.5. Проводить технические осмотры Объекта с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку МКД к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды в порядке и сроки, рекомендованные действующим законодательством РФ.

3.1.6. Ежегодно по окончании календарного года в течение первого квартала текущего года Управляющая организация представляет собственникам помещений отчет об исполнении договорных обязательств за предыдущий год. Отчет предоставляется в письменной форме Председателю Совета дома и вывешивается на входах в подъезды дома, а также размещается в системе интернет на сайте «ГИС ЖКХ»

3.1.7. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу собственников, актов по фактам оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.8. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

3.1.9. Заключать договора на техническое обслуживание, содержание жилищного фонда и другие необходимые договора, связанные с эксплуатацией принятого в управление МКД, осуществлять контроль за их выполнением с обязательным оформлением соответствующих актов в случае некачественного исполнения работ по содержанию жилищного фонда, нарушения гарантийных обязательств по ремонтным и специальным работам.

3.2 «Управляющая компания» вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, **объема поступивших денежных средств собственников** и ее производственных возможностей.

3.2.2. Действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, частными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему договору в объеме, определяемом «управляющей компанией» самостоятельно.

3.2.3. Вскрывать помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии Собственников других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, представителей «Управляющей компании», с составлением соответствующего акта.

3.2.4. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.

3.2.5. Своевременно и полностью получать от собственников оплату на условиях настоящего договора.

3.2.6. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.7. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества мкд, а также об использовании их не по назначению.

3.2.8. Принимать меры по взысканию задолженности с собственников помещений по оплате по настоящему договору в соответствии с законодательством РФ, производить приостановление подачи одной или нескольких коммунальных услуг при несвоевременной оплате Собственником жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.9. Управляющая компания вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты по договору.

3.2.10. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников, для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего

имущества. Использование помещений может осуществляться непосредственно Управляющей организацией, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.2.11. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета.

3.2.12. Провести индексацию платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома при существенном изменении стоимости работ и услуг сторонних организаций, цен на строительные материалы и ином необходимом увеличении затрат, с учетом которых складывается размер платы за содержание и ремонт жилья. При этом управляющая организация вправе начислять плату за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, применяя индексацию при изменении уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей.

3.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. На получение услуг по настоящему договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего договора.

4.1.2. Требовать от Управляющей компании в части взятых ею обязательств, устранения выявленных сторонами недостатков в предоставлении услуг по управлению и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий **при условии полной и своевременной оплаты по договору.**

4.1.3. Совершать с жилым помещением, принадлежащим ему на праве собственности, все сделки, не противоречащие действующему законодательству.

4.1.4. Ставить вопрос на общем собрании об изменении перечня услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, предоставляемых Управляющей организацией. Протокол решения общего собрания «Собственников» представлять в Управляющую организацию в течение 10 дней с момента принятия решения.

4.1.5. Требовать качественного и своевременного выполнения работ, предусмотренных настоящим договором.

4.1.6. Через Уполномоченное собственниками лицо осуществлять контроль за исполнением настоящего договора

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим договором платы за содержание жилого помещения.

4.2.2. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего договора в соответствии с действующим законодательством РФ и решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.3. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.4. Представлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения работ по устранению аварийной ситуации, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб собственникам жилых и нежилых помещений и их имуществу.

4.2.5. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, в подъездах, на лестничных площадках и других местах общего пользования многоквартирного дома.

4.2.6. При обнаружении неисправностей общедомового имущества, расположенного в жилом помещении, немедленно принимать меры к их устранению, сообщать о них «Управляющей компании» или в соответствующую аварийную службу.

4.2.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух.

4.2.8. Собственник **не имеет** права без оформленного в установленном порядке письменного разрешения и согласования с Управляющей организацией:

- производить переустройство конструктивных элементов, переоборудование инженерных систем и инженерного оборудования в занимаемых помещениях;
- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, устанавливать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности при их эксплуатации; Не оставлять на длительное время электроприборы в дежурном режиме.
- нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных ресурсов;
- использовать теплоноситель в системах отопления не по назначению.

4.2.9. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему договору. Внесение платы должно производиться по платежным документам управляющей организации ежемесячно до 20-го числа месяца, следующего за истекшим.

4.2.10. Обеспечить доступ в помещение представителей «Управляющей компании» для осмотра: технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, для выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии;

4.2.11. Полностью возмещать причиненный другим собственникам или общему имуществу ущерб и расходы, связанные с его устранением.

4.2.12. Своевременно извещать Управляющую компанию о неполадках, относящихся к содержанию дома, придомовой территории.

4.2.13. Производить согласование с Управляющей компанией при заключении договора с другими организациями (лицензированными) на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома.

4.2.14. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2.15. Обеспечить беспрепятственный доступ к инженерным коммуникациям и приборам учета для снятия показаний, установленным в многоквартирном доме.

5. Цена Договора и порядок расчетов

5.1. Цена настоящего договора определяется платой за жилое (нежилое) помещение и состоит из:

5.1.1. Плата за содержание жилого (нежилого) помещения, включающая в себя:

- плату за услуги по управлению МКД,
- плату за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД;

5.1.2. Плата за коммунальные ресурсы при содержании общего имущества МКД;

5.2. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

5.3. Управляющая компания выполняет обязанности по настоящему договору за счет денежных средств Собственников, перечисляемых Управляющей компании в размере суммы начислений оплаты по договору.

Управляющая компания ежемесячно, не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, предъявляет собственникам жилых помещений - счет-квитанцию на оплату жилого помещения (платежный документ). В платежном документе указываются: размер оплаты за жилое помещение, размер оплаты за коммунальные услуги мест общего пользования (СОИ), сумма задолженности за предыдущие периоды, а также может указываться сумма пени, определенная в соответствии с нормами действующего законодательства РФ. Платежный документ на соответствующий календарный месяц передается Исполнителем посредством доставки платежного документа в почтовый ящик по адресу нахождения принадлежащего Собственнику помещения или иным способом, предусмотренным действующим на момент доставки законодательством РФ. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 дней обратиться к Управляющую организацию для его получения, либо в личный кабинет. Неполучение Собственником платежного документа не снимает с него обязанности по внесению платы за ЖКУ.

5.4. Оплата по договору рассчитывается по тарифу, установленному в соответствии с решением общего собрания собственников помещений — 10,0 рублей за метр квадратный жилой площади, и устанавливается сроком на 1 год. Размер платы ежегодно индексируется в соответствии с уровнем инфляции потребительских цен, установленными федеральным законом о

федеральном бюджете на соответствующий календарный год. Изменение размера платы в указанном случае не требует принятия дополнительного решения общим собранием собственников.

5.5. Расчетный период для перечисления оплаты по договору установлен как один календарный месяц. Срок внесения платежей за содержание имущества многоквартирного дома ежемесячно - до 20 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.6. В случае неисполнения обязательств Собственника по настоящему договору, Исполнитель имеет право не выполнять свои встречные обязательства.

6. Ответственность сторон

6.1. Ответственность собственника:

6.1.1. В случае несвоевременного, т.е., по истечении 1 месяца, следующего за расчетным месяцем, внесения платежей, предусмотренных настоящим Договором, Собственник обязан уплатить пеню в размере, определенном действующим законодательством на момент оплаты, от неоплаченных в срок сумм за каждый день просрочки (п. 14, ст. 155 ЖК РФ).

6.1.2. Собственник, не обеспечивший допуск должностных лиц Управляющей организации и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для устранения аварий и выполнения ремонтных работ, несет имущественную ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями) за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

6.1.3. В случае неисполнения Собственником жилых помещений обязанностей по их содержанию, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен ущерб) материальную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

6.2. Ответственность Управляющей организации:

6.2.1. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

6.2.2. Ущерб, нанесенный Собственнику по вине Управляющей организации, возмещается Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством. Суммы ущерба могут быть засчитаны при расчетах платежей будущих периодов. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственника и нанимателей жилых помещений, в том числе несвоевременного исполнения ими своих обязанностей.

6.3. Условия освобождения от ответственности:

6.3.1. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме

6.3.2. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- неисполнения собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

6.3.3. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

6.3.4. Управляющая организация не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

6.3.5. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным выполнение Договора;

- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.;

6.4. Собственник несет ответственность за противопожарное состояние жилых помещений по данному адресу.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор заключен сроком на 1 год.

7.2. Управляющая организация приступает к выполнению Договора не позднее чем за 30 (тридцать) дней с момента его подписания Сторонами.

7.3. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

7.4. Договор может быть расторгнут досрочно по инициативе любой из сторон, в случае не исполнения другой стороной принятых на себя обязательств по настоящему договору.

7.5. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, либо выбора другой УК Собственники обязаны компенсировать фактически произведенные УК затраты.

8. Особые условия

8.1. 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.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, вступает в силу с « 06.10. 202 3 г. и действует до 05.10 202 4 г.

В случае если ни одна из сторон в течение 30 дней до истечения срока Договора не заявила о расторжении Договора, либо изменении условий Договора, Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

9.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

10. Адреса и реквизиты сторон:

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ЛУИЕ»



ЗАКАЗЧИК:

Дорошенко Т.А.

С обработкой моих персональных данных в соответствии с
№152 от 27 июля 2006 г. «О персональных данных»
согласен

Дорошенко