

**Договор
управления многоквартирным домом**

г. Старый Оскол

"__" _____ 20__ г.

Управляющая организация Общество с ограниченной ответственностью "ДУБРАВА" в лице генерального директора Безруковой Оксаны Николаевны, действующего на основании Устава, далее по тексту - Управляющая организация, с одной стороны, _____, являющийся собственником жилого (нежилого) помещения общей площадью ____ кв.м. на ____ этаже ____ этажного многоквартирного дома по адресу: Белгородская обл., г. Старый Оскол, мкр. _____ на основании _____

(указать вид, номер, дату о государственной регистрации права собственности)

далее по тексту – (Собственник), с другой стороны, именуемые совместно Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется: оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: _____ (далее - Многоквартирный дом) отношении Помещений. В т.ч. обеспечивать управление Многоквартирным домом и предоставление в Помещение коммунальных услуг согласно настоящему Договору и осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется оплачивать Управляющей организации выполненные работы и оказанные услуги.

1.2. Состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление, включает в себя имущество, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме установлен в Приложении 1 к Договору.

Указанный перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

а) на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме или с учетом иных законных обстоятельств,

б) в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Старооскольского городского округа Белгородской области, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечивать содержание общего имущества в Многоквартирном доме и проведение текущего ремонта общего имущества в данном доме в соответствии с перечнем работ и услуг, указанным в Приложении 1 к Договору.

2.1.2. Обеспечивать предоставление в занимаемые гражданами-собственниками и лицами, пользующимися Помещениями, в том числе на основании договоров с собственниками помещений (далее - Пользователи), жилые Помещения следующих коммунальных услуг: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение и т.д.

2.1.3. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 (далее - Правила), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме 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 многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Белгородской области, регулиющими вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также настоящим Договором.

2.1.4. Информировать Собственника и Пользователей о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования.

2.1.5. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением Договора.

2.1.6. Рассматривать обращения Собственника и Пользователей Помещений по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в т.ч. по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

2.1.7. В случае необходимости представлять соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества в Многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений.

2.1.8. Активировать ремонтные работы, необходимость проведения которых возникла в связи с неправомерными действиями Собственника в отношении общего имущества многоквартирного дома. Оплату данных работ предъявлять виновным.

2.1.9. Проводить ремонтные работы, необходимость проведения которых возникла в связи с выходом из строя общедомового оборудования, не входящих в перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Стоимость данных работ подлежит включению собственникам в плату за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, о чем собственники информируются на сайте, общедомовом чате или на доске объявлений на подъезде многоквартирного дома.

2.1.10. Проводить текущие, внеочередные и сезонные осмотры общего имущества МКД. Результаты осмотра оформлять в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

2.1.11. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника на составление акта нанесенного ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещения Собственника.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ, с учетом соответствующих решений общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.2.2. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных Договором.

2.2.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

2.2.4. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

2.2.5. Сдавать в аренду общее имущество многоквартирного дома, не ущемляя прав собственников, деньги направлять на ремонт и обслуживание данного многоквартирного дома.

2.2.6. При реализации подлежащих налогообложению услуг (работ) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых) управляющей организацией, соответствующая сумма включается в цены (тарифы) этих работ (услуг) без проведения общего собрания собственников помещений.

2.2.7. Производить начисление платы за содержание жилого (нежилого) помещения, обеспечивая выставление Собственнику счетов на оплату, и осуществлять сбор указанных платежей, в том числе через платежного агента.

2.2.8. Требовать допуска, в заранее согласованное с собственником (пользователем) время, но не чаще 1р. в 3 месяца, в занимаемое с собственником (пользователем) жилое (нежилое) помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно в полном объеме в соответствии с условиями Договора вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также оплачивать предоставленные в Помещения коммунальные услуги, предусмотренные Договором.

2.3.2. Принимать меры по обеспечению соблюдения Пользователями Помещений действующих Правил пользования жилыми помещениями, утвержденными Приказом Минстроя России от 14.05.2021 № 292/пр.

2.3.3. Предоставлять Управляющей организации информацию о гражданах, проживающих в жилых Помещениях, имеющих право на предоставление мер социальной поддержки (льготы) по оплате жилищно-коммунальных услуг.

2.3.4. В случае прекращения права собственности Собственника на Помещение либо приобретение в собственность другого помещения в Многоквартирном доме в недельный срок с момента регистрации сделки представить в Управляющую организацию соответствующую информацию.

2.3.5. Для обеспечения, при необходимости, оперативной связи с Собственником в целях, связанных с исполнением Договора, сообщить Управляющей организации контактные телефоны.

2.3.6. Обеспечивать доступ работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций в помещение для плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

2.3.7. Переустройство и перепланировку помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.3.8. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин с мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, либо не предназначенных для использования в домашних условиях, а также дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

2.3.9. Согласовывать с Управляющей компанией место и способ установки кондиционера (внешнего блока). Не допускать размещение фреоновых и электрических трасс на фасаде дома, исключить попадание на стены, подоконники, окна. Размещать кондиционер (внешний блок) в согласованных для установки местах на фасаде многоквартирного дома, не допускать крепления кронштейнов внешних блоков к каркасу балкона, не превышать допустимый уровень шума и вибрации. Обеспечить надежное крепление к стене дома без порчи фасада.

2.3.10. Не размещать на фасаде дома вывески, информационные таблички, конструкции для размещения информации, относящейся к коммерческой деятельности, без согласования с Управляющей компанией места и способа установки.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг в соответствии с условиями Договора.

2.4.2. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору.

2.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения последним своих обязанностей по Договору.

2.4.4. Инициировать и проводить общие собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора.

2.4.5. Осуществлять другие права «Собственника», предусмотренные настоящим договором и нормами действующего законодательства РФ.

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Собственник ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за истекшим, вносит плату за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в т.ч. за управление Многоквартирным домом, предоставление коммунальных услуг в Помещения, в соответствии с выставленным платежным документом (для физических лиц) и документами, подтверждающими выполнение работ и оказание услуг (для юридических лиц).

3.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом предложений «Управляющей организации» и устанавливается на срок не менее чем один год. В случае если собственниками не будет проведено собрание по утверждению размера платы за содержание и ремонт жилья, или проведено собрание, но не утвержден тариф, Управляющая компания оставляет за собой право проиндексировать размер платы за содержание и ремонт на индекс потребительских цен, рассчитанный Государственными органами статистики РФ или использовать экономически обоснованный размер платы за содержание жилого помещения, установленный органами местного самоуправления. Кроме того, может быть применен тариф, установленный на основании расчетов Управляющей компании, для выполнения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3.3. Размер платы не подлежит дополнительному ежегодному его утверждению общим собранием собственников.

3.4. Размер платы Собственника нежилого Помещения за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, определяется пропорционально доле этого нежилого Помещения в праве общей собственности на общее имущество с учетом соответствующих решений, принятых на общем собрании собственников помещений в данном доме, проведенным в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.5. Размер платы Собственника нежилого Помещения за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - в установленном законодательством порядке.

3.6. Размер платы Собственника жилого Помещения за коммунальные услуги, предоставленные в жилые Помещения, рассчитывается в соответствии с действующим законодательством.

3.7. Неиспользование собственниками помещений не является основанием для невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.8. В случае изменения доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, принятия общим собранием собственников помещений решения об изменении стоимости работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также при внесении изменений в действующее законодательство или принятию соответствующих решений Управляющей компании, сумма платежа по Договору подлежит изменению.

3.9. Об изменении стоимости работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме собственники информируются на сайте, общедомовом чате или на доске объявлений на подъезде многоквартирного дома.

4. Ответственность

4.1. Убытки, понесенные Собственником или Управляющей организацией в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией собственникам помещений в Многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 2.1.7.

4.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

При возникновении таких обстоятельств Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.

Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К таким обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти и органов местного самоуправления, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Изменение Договора допускается по соглашению Сторон в письменной форме на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, кроме случаев, установленных Договором или гражданским законодательством.

5.2. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.

5.3. Если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме принято решение об изменении способа управления этим домом или смене Управляющей организации, Собственник вправе на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор.

5.4. В случае расторжения Договора по инициативе Собственника Собственник обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее чем за 30 дней до даты расторжения Договора. Дата расторжения Договора в соответствии с п.5.2, 5.3 Договора должна быть единой для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определяется общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если размер платы Собственника по Договору не обеспечивает рентабельную работу Управляющей организации или обеспечение содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора и Управляющей организацией было направлено письменное предложение каждому собственнику помещений в Многоквартирном доме об увеличении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома, которое не было поддержано общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.6. О расторжении Договора Управляющая организация обязана письменно уведомить Собственника не позднее, чем за 30 дней до даты, с которой Договор считается расторгнутым.

6. Срок действия Договора

6.1. Настоящий Договор заключен с момента подписания на 5 лет, при этом датой начала действия Договора считается дата передачи дома в управление Управляющей организации с подписанием в установленном порядке унифицированной формы первичной учетной документации по учету основных средств Н ОС-1а "Акт о приемке-передаче здания (сооружения)". Управляющая организация обязана оповестить Собственников о дате передачи Многоквартирного дома в управление Управляющей организации путем размещения на входных дверях в каждый подъезд Многоквартирного дома соответствующей информации.

6.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором. Собственник вправе направить заявление о расторжении Договора только на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

7. Прочие условия

7.1. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон, споры рассматриваются в судебном порядке.

7.2. Условия Договора могут быть пересмотрены по письменному соглашению Сторон, которое становится неотъемлемой частью Договора с момента его подписания.

7.3. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

Приложения:

1. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

Управляющая организация

Общество с ограниченной ответственностью «ДУБРАВА»
Юридический адрес: 309502 Белгородская область, г. Старый Оскол, мкр. Дубрава-1, д. 9
Адрес местонахождения: 309502 Белгородская область, г. Старый Оскол, мкр. Дубрава-1, д. 7
ИНН/КПП 3128112360/312801001
ОГРН 1163123059406
Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)
БИК 044525411
к/с 30101810145250000411
р/с 40702810790810019898
Тел. 8 (4725) 43 47 47, 8 904 537 04 54
Email: dybrava.tszh@yandex.ru

_____/ О.Н. Безрукова

Собственник

Для юридических лиц:

Полное наименование _____
Адрес местонахождения _____
ИНН/КПП _____
ОГРН _____
БИК _____
к/с _____
р/с _____
Тел./факс _____

Для физических лиц:

ФИО _____
Паспорт _____ выдан _____

Зарегистрирован по адресу _____

Тел. _____

ФИО _____
Паспорт _____ выдан _____

Зарегистрирован по адресу _____

Тел. _____

ФИО _____
Паспорт _____ выдан _____

Зарегистрирован по адресу _____

Тел. _____

_____/_____
(подпись) (расшифровка подписи)

_____/_____
(подпись) (расшифровка подписи)

_____/_____
(подпись) (расшифровка подписи)

**Перечень работ и услуг по содержанию и текущему
ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме включает в себя:

1. Управление Многоквартирным домом.

2. Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме (указанных в приложении 2 к Договору), включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации.

3. Содержание и текущий ремонт инженерных систем и оборудования, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации, в том числе:

- системы холодного водоснабжения,

- системы горячего водоснабжения,

- системы канализации,

- котельной,

- системы электроснабжения,

- системы вентиляции

4. Санитарное содержание, в т.ч.:

- придомовой территории,

- помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме (указанных в приложении 2 к Договору), в т.ч. уборка лестничных клеток,

- очистка мусоропроводов.