

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

ж.-д. ст. Пластица

« 01 » августа 2024 года

Граждане – собственники жилых помещений, собственники жилых помещений или владельцы жилых помещений по иным законным основаниям, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или найм

_____, именуемые в дальнейшем **Собственники жилых помещений** с одной стороны и ООО «УК «Каскад», в лице директора Гулевич В.В., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. По настоящему договору **Управляющая организация** за плату в течение согласованного срока обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных жилых домов согласно адресного списка, указанного в приложении к конкурсной документации.

1.2. Управление многоквартирными жилыми домами осуществляется **Управляющей организацией** в интересах **Собственников жилых помещений** в период срока действия настоящего договора т.е. в течении 1 года.

1.3. Состав общего имущества многоквартирных жилых домов, в отношении которых осуществляется управление по настоящему договору указан в **Приложении** к конкурсной документации.

1.4. **Управляющая организация** оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных жилых домов в соответствии с Перечнем работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, указанным в **Приложении** к настоящему договору.

1.5. **Управляющая организация** обеспечивает реализацию решения вопросов содержания и пользования общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с предложениями **Собственников жилых помещений**, собственными предложениями, согласованными **Собственниками жилых помещений**.

Управляющая организация для надлежащего содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, может вступать в договорные отношения с иными организациями (субподрядчиками).

1.6. При исполнении настоящего договора **Стороны** обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, органов исполнительной власти Российской Федерации, Липецкой области, а также правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования сельского поселения Богородицкий сельсовет, в том числе:

- Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, 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 г. № 491;

- Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. № 170;

- Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства РФ от 21.01.2006г № 25;

- нормативно – правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования сельского поселения Богородицкий сельсовет;

- иными нормативно – правовыми актами действующего законодательства Российской Федерации.

Все указанные документы именуются в дальнейшем – **Правила**.

1.9. Управляющая организация обязуется:

- в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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», Федеральным законом от 21 декабря 1994 года № 69-ФЗ «О пожарной безопасности» и другими нормативно - правовыми актами в сфере пожарной безопасности, обеспечить пожарную безопасность общего имущества многоквартирных домов:

- обеспечить соблюдение мер пожарной безопасности в местах общего пользования в многоквартирных жилых домах ж.д. ст. Пластица;

- нести ответственность за последствия несоблюдения мер пожарной безопасности в местах общего пользования в многоквартирных жилых домах в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

1.10. За счет средств нанимателя **Управляющей организацией** осуществляются работы, предусмотренные методическим пособием по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004 утвержденного Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно - коммунальному комплексу.

Перечень таких услуг, работ указан в **Приложении** к настоящему договору.

1.11. **Управляющая организация** обязана предоставить обеспечение исполнения договора в соответствующем размере.

1.12. Обеспечение исполнения обязательств, предусмотренное п. 1.11. настоящего договора по уплате **Управляющей организацией** собственнику помещений в многоквартирных домах средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Обязанности Сторон

2.1. Собственники жилых помещений помещения обязаны:

2.1.1. Использовать помещения в соответствии с назначением, а также с учетом ограничений использования установленных Жилищным кодексом РФ.

2.1.2. Соблюдать Правила, указанные в пункте 1.6. настоящего договора.

2.1.3. Передать на период действия настоящего договора **Управляющей организации** для управления многоквартирными домами по акту приема – передачи многоквартирные дома и техническую документацию на них,

необходимую для оказания **Управляющей организацией** услуг по настоящему договору, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня заключения настоящего договора. Передача многоквартирных домов Управляющей организации, на период действия настоящего договора не влечет за собой возникновения у **Управляющей организации** право собственности на указанные дома.

2.1.4. Извещать **Управляющую организацию** в течение **3 (трех)** дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временных жильцов в соответствии с Правилами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 17.07.1995г № 713.

2.2. Управляющая организация обязана:

2.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирными домами по настоящему договору не позднее 30 дней с момента подписания настоящего договора.

2.2.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в домах в соответствии с **Приложением** к настоящему договору.

2.2.3. Соблюдать сроки устранения недостатков по объемам и качеству услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества дома в соответствии с Правилами, указанными в пункте 1.6 настоящего договора.

2.2.4. Обеспечить круглосуточный прием заявлений от населения по возникшим аварийным ситуациям на объектах муниципального жилищного фонда (многоквартирные дома) и принимать меры по устранению указанных аварий.

2.2.5. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий в жилых домах Собственника, согласно срокам установленных действующим законодательством, по устному или письменному заявлению нанимателя или иного лица (обращение может быть передано по телефону, устно, письменно, письменно с посредством факсимильной связи, посредством Интернет связи, лично и т.д.).

2.2.6. Вести учет поступающих заявлений (устных и письменных) по аварийным ситуациям и принятым по их ликвидации мерам.

2.2.7. Качественно и своевременно выполнять работы по текущему ремонту, техническому обслуживанию дома, объектов внешнего благоустройства, в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 года №170 и другими нормативно-правовыми актами.

2.2.8. Вести техническую и иную документацию (в том числе отчетную с использованием Интернет ресурсов), сопровождающую деятельность **Управляющей организации**, в порядке, установленном Российским законодательством.

2.2.9. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирных домов (журнал ведения работ, акты выполненных работ от Собственника, нанимателя квартиры и др.)

2.2.10. Обеспечить своевременное, не позднее, чем за 3 (три) календарных дня, информирование Собственника и нанимателей помещений, а также предприятий коммунального хозяйства соответствующего вида деятельности, о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжения, отопления, электроснабжения) многоквартирных домов, а также в течение часа с момента возникновения аварий на инженерных сетях данных домов и сроках ликвидации их последствий.

2.2.11. Незамедлительно информировать **Собственников жилых помещений** многоквартирных домов о возникших аварийных ситуациях, связанных с нарушениями нанимателями правил пользования жилыми помещениями, и других непредвиденных ситуациях, непосредственно относящихся к вопросам эксплуатации и сохранности жилых домов.

2.2.12. Участвовать во всех проверках и инспекциях жилых домов, а также в составлении актов фактического выполнения работ и предоставления качественных (некачественных, либо в неполном объеме) потребителям в обслуживаемом жилищном фонде (многоквартирных домах).

2.2.13. Составлять планы текущего ремонта на основании:

- результатов плановых общих технических осмотров жилых домов, проводимых **Управляющей организацией**;
- результатов внеплановых технических осмотров жилых домов, проводимых **Управляющей организацией**;
- предписаний органов Государственной жилищной инспекции и других органов государственного надзора.
- заявок квартиросъемщиков.

2.2.14. В обязательном порядке согласовывать подготовленные планы текущего ремонта жилых домов с **Собственниками жилых помещений**.

2.2.15. Производить текущий ремонт жилищного фонда (многоквартирных домов) в строгом соответствии с установленными действующим законодательством требованиями и строительными нормами и правилами.

2.2.16. Вести учет поступающих жалоб, обращений, заявлений нанимателей, предоставленных по ним ответов, оказанных услуг и выполненных работ.

2.2.17. Соблюдать сроки рассмотрения жалоб, обращений и иных заявлений собственников помещений, касающиеся предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома, в соответствии с правилами и нормативными правовыми актами РФ. Давать по ним полные и обоснованные ответы, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в заявлениях и жалобах недостатков.

2.2.18. За **15 (пятнадцать)** дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию по жилищному фонду (многоквартирным домам) и иные, связанные с управлением многоквартирными домами документы организации, указанной в письменном уведомлении **Собственниками жилых помещений** или уполномоченному **Собственником жилых помещений** представителю.

2.2.19. Информировать нанимателей помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в доме, а также общим имуществом; о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг; об условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

2.2.20. По первому требованию **Собственников жилых помещений** предоставлять полную информацию, касающуюся условий исполнения настоящего договора (в том числе информацию о договорах заключенных Управляющей организацией для исполнения условий настоящего договора, подрячках по этим договорам, сроков действия договоров, копии данных договоров и т.д.).

2.2.21. Самостоятельно либо с привлечением сторонних организаций (по договору) в установленном законом порядке осуществлять начисление, и прием оплаты платежей. При начислении и взимание платежей руководствоваться нормами и стандартами, установленными действующим законодательством Российской Федерации.

3. Права Сторон по договору

3.1. Собственники жилых помещений имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения **Управляющей организацией** ее обязанностей по настоящему договору, в том числе требовать предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.1.2. При причинении имуществу **Собственников жилых помещений** ущерба вследствие аварийных ситуаций требовать от **Управляющей организации** составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений и стоимости нанесенного ущерба.

3.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных **Собственниками жилых помещений** по вине **Управляющей организации** (в данном случае Управляющая организация обязана возместить убытки в полном объеме).

3.1.4. Контролировать качество предоставляемых **Управляющей организацией** услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома.

3.1.5. Запрашивать любую интересующую **Собственников жилых помещений** информацию, касающуюся условий исполнения настоящего договора.

3.1.6. В любое время проверять ход и качество выполнения работ по настоящему договору.

3.1.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения **Собственниками жилых помещений** своих обязательств по договору.

3.2.2. Требовать в установленном законом порядке компенсации выпадающего дохода, возникающего при выполнении работ и оказании услуг по надлежащему содержанию, обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных жилых домов.

3.2.3. Принимать меры по взысканию задолженности нанимателей помещений, по оплате оказанных **Управляющей организацией** услуг, в том числе путем обращения в судебные органы.

3.2.4. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное время с **Собственником** и нанимателем данного помещения, работников **Управляющей организации**, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий — в любое время.

3.2.5. В случае нанесения умышленного вреда имуществу **Собственников жилых помещений** нанимателем или умышленных нарушениях нанимателями правил пользования жилыми помещениями **Управляющая организация** вправе требовать возмещения убытков понесенных по вине нанимателя в установленном законом порядке.

3.2.6. Привлекать подрядные организации к выполнению отдельных видов работ по настоящему договору (при привлечении к выполнению отдельных этапов работ по настоящему договору организаций — субподрядчиков ответственность за ненадлежащее выполнение работ или не выполнение работ несет Управляющая организация).

3.2.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию муниципального жилищного фонда.

4. Порядок расчетов

4.1. Порядок определения цены договора

4.1.1. Цена договора управления многоквартирными домами устанавливается в размере стоимости услуг, работ по содержанию и текущему ремонту жилого фонда, утвержденной Службой по тарифам Липецкой области.

Цена договора действует с момента начала выполнения **Управляющей организацией** своих обязанностей по настоящему договору (с момента подписания договора сторонами) и действует в течение 1 года.

4.1.2. Цена договора не включает в себя стоимость коммунальных услуг.

4.1.3. Цена договора устанавливается равной размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения — плата, включающая в себя плату за работы (услуги) по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома и установленная из расчета 1 кв.м. общей площади помещения.

4.2. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений:

4.2.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества в доме вносится из расчета размера такой платы нанимателями (пользователями) помещений и составляет 20,91 руб.

Внесение платы нанимателями помещений осуществляется на основании платежных документов, выставяемых **Управляющей организацией** в адрес нанимателей, на расчетный счет, либо в кассу **Управляющей организации**.

4.2.2. Граждане, имеющие право на льготы, и не принявшие решение о перечислении суммы льгот на персонализированные счета, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения исходя из размера платы, рассчитанной с учетом льгот.

4.2.3. Платежные документы доставляются **Управляющей организацией** нанимателям помещений до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.2.4. Срок внесения платежей нанимателями устанавливается до 20 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Наниматели помещений имеют право вносить платежи за истекший месяц частями до окончания установленного срока внесения платежей и осуществлять предварительную оплату услуг в счет будущих периодов.

4.3. Порядок изменения платы за содержание и ремонт помещений:

4.3.1. Не использование помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение, содержание и ремонт общего имущества дома.

В случае некачественного выполнения работ **Собственники жилых помещений** вправе требовать соразмерного уменьшения цены договора и соответственно пересчета размеров платы, либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5. Ответственность Сторон

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За необеспечение, неполное либо некачественное обеспечение услугами, указанными в настоящем договоре, **Управляющая организация** несет ответственность, в том числе по возмещению ущерба **Собственникам жилых помещений**, в порядке и размерах, установленных действующим российским законодательством.

Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины **Собственников жилых помещений** (или нанимателя), в том числе, несвоевременного выполнения им своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.1.2. Управляющая организация, не исполнившая свои обязательства в силу форс-мажорных обстоятельств, обязана в течение трех дней направить **Собственникам жилых помещений** извещение о возникновении таких обстоятельств и их

влиянии на исполнение обязательств по договору. В случае не направления уведомления, Управляющая организация не вправе ссылаться на эти обстоятельства.

5.1.3. Управляющая организация несет полную ответственность за качество оказываемых услуг, а также за техническое состояние многоквартирного дома до момента окончания действия настоящего договора.

5.1.4. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ отражается в акте нарушения качества в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.1.5. Если Управляющая организация не вела техническую документацию или вела ее с нарушениями, то она обязана устранить данные нарушения в срок не позднее 10 (десяти) дней за свой счет.

5.1.6. В случае просрочки исполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим договором, за нарушение сроков выполнения работ, а также сроков устранения недостатков и дефектов (при наличии таковых), Собственники жилых помещений вправе потребовать уплаты неустойки. Неустойка начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного договором срока исполнения обязательства. Размер такой неустойки устанавливается в размере одной трехсотой действующей на день уплаты неустойки ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

5.2. Ответственность Собственников жилых помещений:

5.2.1. Собственники жилых помещений несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим российским законодательством.

5.2.2. В случае просрочки исполнения Собственниками жилых помещений обязательств, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация вправе потребовать уплаты неустойки. Неустойка начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного договором срока исполнения обязательства. Размер такой неустойки устанавливается в размере одной трехсотой действующей на день уплаты неустойки ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

5.3. Ответственность нанимателя помещений:

5.3.1. Наниматели помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед

Управляющей организацией.

5.4. Условия освобождения от ответственности:

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

а) в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

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

5.4.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

6. Порядок осуществления контроля

6.1. Проверки исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору проводятся представителями Собственников жилых помещений

6.2. По результатам проверки оформляются соответствующие акты, в которых указываются нарушения, допущенные Управляющей организацией, указания и сроки по их устранению, либо решения о необходимости снятия оплаты с Управляющей организации за допущенные нарушения.

После устранения указанных в акте нарушений Управляющая организация предоставляет полномочному представителю Собственников жилых помещений отчет об их устранении.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

7.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Прочие условия

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует в течение 1 года, т.е. до 31 июля 2025 года.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, только по основаниям предусмотренным действующим законодательством РФ.

8.3. Настоящий договор составлен на 6 листах в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8.4. Собственники жилых помещений многоквартирных жилых домов в случае нарушения Управляющей организацией условий настоящего договора более 3-х раз подряд, в установленном законом порядке вправе потребовать расторжения настоящего договора.

8.5. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон или решению суда по основаниям предусмотренным действующим гражданским законодательством РФ.

8.6. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

Собственник

Управляющая организация

М.п. «___» _____ 20 г.

М.п. «01» августа 2024 г.

/Тулевич В.В./