

ДОГОВОР 1/11/19
управления многоквартирным домом

г. Смоленск

«01» ноября 2019 года

ООО «Смолград», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Анисимова В.М., действующей на основании Устава, и собственник квартиры № 25 расположенной в многоквартирном жилом доме № 7 по адресу: г. Смоленск, ул. Дзержинского, Рыкованова Светлана Александровна, именуемый в дальнейшем «Собственник», действующая на основании протокола № от 16.10. 2019г. общего собрания собственников помещений МКД №7 по ул. Дзержинского г.Смоленска, вместе именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор в соответствии с Протоколом собрания собственников МКД от 16.10.2019г. № 1.

Настоящий Договор заключен с целью управления Многоквартирным домом, обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и распоряжению Общим имуществом в пределах, установленных законодательством Российской Федерации.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. В своих взаимоотношениях стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским и Жилищным законодательством, законодательством Смоленской области и нормативными правовыми актами города Смоленска, другими нормативными и правовыми актами, устанавливающими правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда.

1.2. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном 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 предназначения для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.3. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

1.4. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

1.5. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.6. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Организации и устанавливается на срок не менее одного года с последующей пролонгацией.

1.7. Перечень, состав, периодичность, стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома установлены в Приложении №1 к настоящему Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По договору управления многоквартирным домом, одна сторона – Управляющая организация по заданию другой стороны – Собственников помещений в многоквартирном доме, далее – Собственник, в течение согласованного срока указанного в Договоре за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам и нанимателям помещений в таком доме, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам; осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а именно:

- 2.1.1. Выбор Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключении с ними договоров для предоставления коммунальных, жилищных услуг и прочих услуг Потребителям;
- 2.1.2. Представление интересов Потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора;
- 2.1.3. Выполнение работ и оказание услуг по Содержанию и текущему ремонту, контроль за выполнением работ по Капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения договоров с организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержанию, текущему и Капитальному ремонту;
- 2.1.4. Контроль и требование исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Потребителям жилищных, Коммунальных и прочих услуг;
- 2.1.5. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;
- 2.1.6. Начисление, сбор, и перерасчет платежей Потребителей за Содержание и текущий ремонт, Коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;
- 2.1.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;
- 2.1.8. Установление фактов причинения вреда имуществу Потребителей;
- 2.1.9. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения Капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту. Проверка технического состояния Общего имущества;
- 2.1.10. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, текущего и Капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества;
- 2.1.11. Расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника;
- 2.1.12. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;
- 2.1.13. Хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещении;
- 2.1.14. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Потребителей на действия (бездействие) обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций;
- 2.1.15. Выдача Потребителям справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- 2.1.16. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;
- 2.1.17. Реализация мероприятий по ресурсосбережению;
- 2.1.18. Организация безопасности в Многоквартирном доме своими силами либо путем привлечения специализированных охранных организаций по решению Собственников;
- 2.1.19. Распоряжение на основании решения Собственника Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на Содержание, текущий и Капитальный ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками;
- 2.1.20. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление Многоквартирным домом;
- 2.1.21. Оказание прочих услуг Потребителям.

2. Содержание и текущий ремонт Общего имущества осуществляется Управляющей организацией в соответствии с перечнем, составом и периодичностью работ и услуг по Содержанию и текущему ремонту, установленным действующим законодательством для управления многоквартирным домом.

2.3. Предоставление Коммунальных услуг осуществляется Управляющей организацией в порядке, предусмотренном Протоколом общего собрания собственников МКД на основании Жилищного Кодекса РФ и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Принять полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;

3.1.2. Исполнять обязательства по Договору в пределах предоставленных полномочий.

3.1.3. В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей Потребителей за Содержание, текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств;

3.1.4. Предоставлять по запросу Собственников помещений в Многоквартирном доме в установленные законом сроки документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления Многоквартирным домом;

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Выполнять работы и услуги по Содержанию и текущему, Капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме или путем привлечения третьих лиц;

3.2.2. Проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Потребителей за Содержание, текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;

3.2.3. Принимать участие в общих собраниях Собственников;

3.2.4. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

3.2.5. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора.

3.2.6. Принимать меры по взысканию задолженности Потребителей по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, Коммунальные и прочие услуги путем привлечения третьих лиц;

3.2.7. Представлять интересы Потребителей по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, Коммунальными и прочими услугами;

3.2.8. По решению общего собрания Собственников инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственниками;

3.2.9. Предоставлять персональные данные Собственников помещений многоквартирного дома агентам, привлекаемым Управляющей организацией.

3.2.10. В целях предотвращения утраты и/или порчи общего имущества (элементов общего имущества) препятствовать доступу иных кроме технического персонала Управляющей организации и членов Совета многоквартирного дома лиц в технические подполья, технические этажи и крыши.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Передать Управляющей организации полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;

3.3.2. Вносить Плату за Содержание, текущий ремонт, Коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;

3.3.3. Использовать Помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

3.3.4. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

- 3.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу;
- 3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила пользования содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
- 3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;
- 3.3.8. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность их установки в Помещении;
- 3.3.9. Проводить какие-либо ремонтные работы в Помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на Помещение;
- 3.3.10. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;
- 3.3.11. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;
- 3.3.12. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ;
- 3.3.13. Допускать в Помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;
- 3.3.14. С момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей организации по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую организацию;
- 3.3.15. Не передавать предусмотренные п.2.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора;
- 3.3.16. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора;
- 3.3.17. В течение 20 календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Помещение представить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки;
- 3.3.18. При отчуждении Помещения третьим лицам, обеспечить заключение с ними договора на управление, содержание и ремонт на условиях настоящего Договора с Управляющей организацией в течение 30 дней с момента передачи права собственности на Помещение;
- 3.3.19. Незамедлительно сообщать в Управляющую организацию о выходе индивидуальных (квартирных) приборов учета из строя, нарушении целостности пломбы, о замене, изменении схем их установки, о дате последней поверки.
- 3.4. Собственник вправе:
- 3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться Помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри Помещения;
- 3.4.2. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 3.5. Собственник не вправе:
- 3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества;

3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

3.5.3. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

3.5.4. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных слуг;

3.5.5. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

3.5.6. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме;

3.5.7. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на Помещение.

3.5.8. В соответствии с 152-ФЗ от 27.07.2006, для исполнения договорных обязательств Собственник предоставляет Управляющей организации следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата, и место рождения, адрес регистрации, сведения о праве собственности на помещение, сведения о передаче в пользование помещения, сведения о наличии льгот, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начисления платежей.

Управляющая организация хранит переданные данные, соблюдает конфиденциальность и не передает информацию третьим лицам, кроме уполномоченного лица Собственников многоквартирного дома.

Собственник дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных с правом передачи их третьим лицам в целях надлежащего исполнения условий настоящего Договора.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1. Размер платы за содержание жилого помещения за один квадратный метр площади помещения, принадлежащего собственнику, устанавливается в соответствии с действующим решением Смоленского городского Совета – 15 рублей 32 копейки. При ежегодной пролонгации договора размер платы за содержание жилого помещения определяется решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. В случае отсутствия решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома на момент пролонгации договора управления, размер платы за содержание помещения устанавливается в соответствии с действующим решением Смоленского городского Совета.

4.2. Размер платы за Коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами.

4.3. Собственники вносят Плату за жилое помещение ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производилась оплата, на основании выставляемых им платежных документов, представленных не позднее ___5___ числа месяца, следующего за истекшим, на расчетный счет организации предоставляющей жилищные, Коммунальные и прочие услуги в соответствии с условиями заключенных Управляющей организацией договоров.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая организация несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

5.2. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.3. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Обязательство по договорам управления многоквартирным домом предусматривают:

6.1. Право собственника помещения в многоквартирном доме ознакомиться с расположенным в помещении управляющей организации, на официальном сайте Управляющей организации, а также на досках объявлений многоквартирного дома с ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, а также получить сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями;

6.2. Управляющая организация обязуется ежегодно, совместно с Советом многоквартирного дома составлять план и смету работ по текущему ремонту общего имущества собственников помещений дома в пределах соответствующей статьи, включенной в состав платы за содержание и ремонт общего имущества.

6.3. Управляющая организация выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества по видам и с периодичностью в соответствии с минимальным перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в пределах денежных средств, полученных от жильцов многоквартирного дома по статье «Содержание жилого помещения».

6.4. Управляющая организация обязуется предоставлять акты выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества на фактически выполненные работы (оказанные услуги) на подпись председателю Совета дома, в случае отсутствия председателя Совета дома – члену Совета дома.

6.5. В своей работе управляющая организация руководствуется Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 другими нормативно-правовыми актами, строительными, санитарными нормами и т.д.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1 Срок действия договора 1 год, договор заключен с «01» ноября 2019 года. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора до окончания срока действия Договора, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.2. Полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются Собственником и приобретаются Управляющей организацией с момента включения дома в лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

7.3. Обязательства Сторон по Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

7.4. Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

7.5. При пролонгации Договора размер платы за оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту жилого помещения определяется решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. В случае отсутствия решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома на момент пролонгации Договора управления размер платы за содержание и ремонт устанавливается в соответствии с действующим решением Смоленского городского Совета.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

9.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

9.4. Приложения, являются неотъемлемой частью к настоящему Договору:

9.4.1 Приложение № 1 Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

9.4.2 Приложение № 2 Перечень, состав и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

<p>Собственник <u>Рыкова Анастасия</u> <u>Светлана Александровна</u> Паспорт: <u>66-02</u> № <u>557742</u>, выдан <u>25.06.2002 Ленинский район</u> Адрес регистрации: <u>Смоленская обл.</u> <u>Смоленский район Коммунальный</u> <u>д. Адмираловка д.п. 25</u> Подпись <u>Рыкова Анастасия</u></p>	<p>ООО «Смоленград» ИНН 6732104168 / КПП 673201001 214019, г. Смоленск, Хлебозаводской пер., д. 13, пом. 5-9 Тел./факс (84812) 64-79-07, АДС 63-26-06 (круглосуточно) р/с 40702810659000000720 Смоленское отделение №8609 ПАО Сбербанк г. Смоленск БИК 046614632 к/с 30101810000000000632 Директор <u>Анисимов В.М.</u></p>
---	---

