

Договор управления многоквартирным домом

г. Бабаево

«01» января 2024г.

Общество с ограниченной ответственностью «Бабаевская управляющая компания», именуемое в дальнейшем

(наименование юридического лица, индивидуальный предприниматель)

«Управляющая организация», в лице **директора Глебовой Елены Витальевны**, действующего на основании

(фамилия, имя, отчество руководителя предприятия, индивидуального предпринимателя)

Устава, с одной стороны, и

(ФИО собственника)

являющегося Собственником (ами)

(указать жилое помещение)

общей площадью _____ м², жилой площадью _____ м²
на _____ этаже _____ этажного Многоквартирного дома по адресу:
Вологодская область, г. Бабаево, ул. _____, д. _____ (далее – Многоквартирный дом),

(улица, номер дома, номер корпуса)

на основании _____

(документ, устанавливающий право собственности на жилое/нежилое помещение)

№ _____ от « _____ » _____ Г.,

выданного _____

(наименование органа, выдававшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

или представитель Собственника в лице _____

(должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____

(наименование федерального закона, акта уполномоченного органа либо доверенность, оформленная в соответствии с требованиями ст.ст. 185, 186 ГК РФ или удостоверенная нотариально)

именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, вместе именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

Настоящий Договор заключен с целью управления многоквартирным домом, обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжению общим имуществом. Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего договора, если иное не вытекает из его контекста, следующие слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

1.1. Многоквартирный дом - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещение), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

Собственник - физическое или юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование, владеющие на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Члены семьи Собственника (физического лица) помещения, проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования данным жилым помещением, равно как и общим имуществом в многоквартирном доме, наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Указанные лица обязаны использовать данное жилое помещение, а также общее имущество в многоквартирном доме по назначению, обеспечивать их сохранность. Иное лицо, пользующееся жилым либо нежилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения, которое должно предусматривать также права и обязанности данного лица по отношению к общему имуществу в многоквартирном доме.

Потребитель – лицо, пользующееся на праве собственности или на ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.

1.2. Общее имущество многоквартирного жилого дома в настоящем договоре определяется статьей 36 главы 6 Жилищного Кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491, техническим паспортом на жилой дом.

1.3. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354, 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, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 N 261-ФЗ, Постановления Правительства РФ №

290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядок их оказания и выполнения», и иными положениями законодательства РФ, применимых к предмету настоящего Договора.

1.4. Собственник помещения дает согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

1.5. Для исполнения договорных обязательств собственник помещения предоставляет следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, распечатка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по Договору управления, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.

1.6. В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) собственник предоставляет Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

2. Предмет договора

2.1. Предметом настоящего Договора является соглашение договаривающихся Сторон, по которому Управляющая компания по заданию Собственников в течение срока действия договора за плату обязуется обеспечивать организацию надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества жилого дома, расположенного по адресу: Вологодская область, г. Бабаево, _____, д. _____.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении № 1 к настоящему Договору. При определении состава общего имущества многоквартирного дома Стороны руководствуются Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491, Жилищным кодексом РФ.

2.3. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, услуг, приведенным в Приложении № 2 в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с действующим законодательством.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен по согласованию с Управляющей организацией Общим собранием собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, а также обязательных для исполнения предписаний государственных органов РФ.

Управляющая организация выполняет указанные выше работы в пределах финансирования. В случае необходимости проведения дополнительных работ, не предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления на входных группах в подъезды или иных общедоступных местах в многоквартирном доме. Управляющая организация не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если собственники не провели общее собрание о сборе дополнительных денежных средств; либо собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющей организации по другим причинам, не зависящим от Управляющей организации.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и утвержденных протоколов.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в объеме собранных денежных средств и в соответствии с действующим законодательством.

3.1.3. Вести прием, хранение и передачу технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им.

3.1.4. Вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

3.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных,

отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра. Порядок проведения технических осмотров регулируется п. 13(1) Правил Содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491.

3.1.6. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома определяется Приложением № 2 к настоящему Договору. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей компанией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

3.1.7. Подготавливать предложения по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.8. Подготавливать предложения по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома.

3.1.9. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание по телефону (81743) 2-16-87.

3.1.10. Заключить договоры энергоснабжения с ресурсоснабжающими организациями в целях приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.11. Заключить договор на обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования (ВДГО) со специализированной организацией.

3.1.12. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные законодательством РФ сроки.

3.1.13. Уведомлять Собственников об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

3.1.14. Производить начисление платежей, установленных в п. 4.1. Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 01 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.15. Производить сбор установленных в п. 4.1. Договора платежей.

3.1.16. Рассматривать все претензии Собственников, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией Договоров с третьими лицами, и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.17. Обеспечить Собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб путем размещения на досках объявлений в подъездах МКД.

3.1.18. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме в сроки установленные законодательством РФ.

3.1.19. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления в течение 90 дней по завершении каждых 12 месяцев исполнения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору путем размещения в ГИС ЖКХ, а также на официальном сайте ООО «Бабаевская управляющая компания». При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес управляющей организации в течение 10 дней с момента представления отчета, он считается утвержденным собственниками без претензий и возражений.

3.1.20. Осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи в границах эксплуатационной ответственности, определенной в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491.

3.1.21. Обеспечивать участие представителей собственников в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе их приемке.

3.1.22. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического и санитарного состояния коммунальных систем в помещениях Собственников.

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

3.2.4. Взыскивать с Собственников в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.2.5. Действовать в интересах и за счет собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему Договору в объеме, определяемом Управляющей организацией самостоятельно.

3.2.6. Предупреждать собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.

3.2.7. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив в известность о дате и времени такого осмотра.

3.2.8. Вскрывать помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии Собственников других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, Управляющей организации, с составлением соответствующего акта.

3.2.9. Осуществлять беспрепятственный вход для осмотра и производства работ в общем имуществе, находящемся в квартире многоквартирного дома, а также осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования.

3.2.10. В случае пролонгации договора управления многоквартирным домом ежегодно индексировать размер платы за содержание жилого помещения в размере уровня инфляции, в порядке предусмотренном в п. 4.2 настоящего договора.

3.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей компанией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей компанией порядком и условиями Договора.

3.3.2. Самостоятельно производить вывоз отходов, не относящихся к ТКО (строительный мусор, отходы и стройматериалы с приусадебных участков и др.).

3.3.3. Предоставить право Управляющей компании представлять интересы Собственников по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях.

3.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.5. Немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.6. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся согласно действующего законодательства РФ;

- о смене Собственника. Сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Предоставить Управляющей компании документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

3.3.7. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома, для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий, в установленном законодательством порядке.

3.3.8. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, без согласования с Управляющей компанией.

3.3.9. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования многоквартирного дома, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, проходы, лестничные марши. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

3.3.10. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования личными вещами (колясками, велосипедами и др.), выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества, и предметы. Не курить в местах общего пользования.

3.3.11. Полностью возмещать другим собственникам или общему имуществу ущерб, причиненный вследствие невыполнения собственником или иными лицами, проживающими в помещении собственника условий настоящего договора.

3.3.12. Возместить Управляющей организации стоимость выполненных работ пропорционально своей доле в случае, если при недостаточности средств, полученных в качестве платы за текущий ремонт, Управляющая организация, используя собственные средства, или заемные средства, выполнит необходимые аварийно-восстановительные работы в части общего имущества многоквартирного дома и когда их проведение было направлено на предотвращение угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы причинения более значительных убытков для Собственников и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме.

3.3.13. Уведомлять Управляющую организацию не более чем в десятидневный срок об отчуждении помещения.

3.3.14. Выбрать на Общем собрании собственников помещений уполномоченных лиц и/или совет многоквартирного дома для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору и подписании актов приемки выполненных работ в соответствии с положениями настоящего Договора. В случае невыполнения собственниками помещений данной обязанности акты приемки выполненных работ подписываются Управляющей организацией и любым собственником помещений многоквартирного дома. В случае если собственник помещения МКД, уполномоченное лицо или председатель совета МКД отказываются подписывать акт выполненных работ без мотивированных на то письменных возражений, то работа управляющей организации считается принятой собственниками без каких – либо замечаний. Акты приемки выполненных работ в части содержания общего имущества МКД подписываются в течение 90 дней по завершении каждых 12 месяцев исполнения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору, акты приемки выполненных работ по текущему ремонту общего имущества МКД подписываются в течение одного месяца после завершения работ.

3.3.15. Предоставить Управляющей организации список лиц, уполномоченных Собственниками в соответствии с настоящим Договором для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору (далее – уполномоченные лица), а также членов совета многоквартирного дома с информацией об их

контактных телефонах, адресах и сроке действия их полномочий. Все изменения по соответствующей информации доводятся до сведения Управляющей организации письменным извещением одного из Собственников помещений с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания собственников в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого решения.

3.3.16. В случае отчуждения собственности произвести предоплату за услуги по содержанию и ремонту жилья и коммунальные ресурсы за месяц впрямь до момента регистрации права собственности на нового собственника в установленном законом порядке.

3.3.17. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать в местах общего пользования животных, птиц. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.3.18. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства на расстоянии, меньшем, чем 10 метров от стены дома.

3.3.19. Складирование строительного мусора производить в специально отведенном месте.

3.3.20. Не хранить личные вещи в местах общего пользования.

3.3.21. Не допускать сбрасывание мусора, отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы, легковоспламеняющиеся жидкости, кислоты в канализационную систему.

3.3.22. Не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования.

3.3.23. Не проникать на кровлю МКД для установки индивидуальных телевизионных антенн и коммуникаций и др. без согласования с Управляющей организацией.

3.3.24. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

3.3.25. Не совершать действий, связанных с вмешательством в работу общедомовых инженерных коммуникаций.

3.3.26. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

3.3.27. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

4. Платежи по договору

4.1. Собственник производит плату за содержание жилого помещения в размере _____ руб. с 1 м² общей площади квартиры, в данную плату входит плата за содержание жилого помещения, включающая в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в размере _____ руб. с 1 м² общей площади квартиры, установленная с учётом индексации на основании решения Представительного собрания Бабаевского муниципального округа №147 от 27.12.2022г., плата за электрическую энергию, потребляемую в целях содержания общего имущества МКД в размере _____ руб. с 1 м² общей площади квартиры, плата за холодную воду, потребляемую в целях содержания общего имущества МКД в размере _____ руб. с 1 м² общей площади квартиры. В случае принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации - плата за коммунальные ресурсы производится согласно показаниям ОДПУ.

4.2. Плата за услуги по содержанию жилого помещения согласно п. 4.1. договора, устанавливается на один год (12 месяцев) в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290, указанным в Приложении № 2 к данному договору. Размер платы за содержание жилого помещения подлежит ежегодной индексации в соответствии с изменением уровня потребительских цен за каждые 10 месяцев (январь-октябрь) истёкшего года в форме индекса потребительских цен Российской Федерации, рассчитываемого Федеральной службой государственной статистики (rosstat.gov.ru). Ежегодная индексация платы за содержание жилого помещения производится с 1 января, о чём Управляющая организация уведомляет Собственников за месяц до увеличения, разместив информацию в платежных документах и на официальном сайте ООО «Бабаевская управляющая компания» (ukbabaev.ru). Индексации подлежит плата за содержание жилого помещения, утвержденного решением Представительного собрания Бабаевского муниципального округа №147 от 27.12.2022г., путём умножения размера платы за содержания жилого помещения на величину индекса. Размер платы по содержанию жилого помещения подлежит изменению не чаще одного раза в год, при этом подписания дополнительного соглашения к договору управления и принятие общим собранием собственников дополнительного решения о размере платы, в вышеназванном порядке, не требуется.

4.3. Размер платы за содержание помещения определяется исходя из занимаемой общей площади помещения.

4.4. Размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется в соответствии с п. 9.2 ст. 156 Жилищного кодекса РФ. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется в случае изменения размера платы за содержание жилого помещения при изменении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме в связи с установлением или изменением тарифов на такие коммунальные ресурсы, установленных органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Федерации, и (или) установлением или изменением норматива потребления холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

4.5. Плата за товары и услуги организаций коммунального комплекса, получаемые Собственником по договорам, заключенным непосредственно с соответствующими организациями, вносится Собственником в такие организации в установленном соответствующими договорами порядке.

4.6. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставяемого Управляющей компанией счета-извещения. В выставяемом Управляющей компанией счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

4.7. Отчетным периодом для оплаты по Договору устанавливается календарный месяц с 01-го по последнее число.

4.8. Льготы и компенсации на оплату услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

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

4.10. Срок внесения платежей на расчетный счет Управляющей компании:

- до 10 числа месяца, следующего за расчетным,

4.11. Оплата по Договору может быть произведена Собственником в форме авансового платежа.

4.12. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определенных услуг, устанавливаются Управляющей компанией и доводятся до сведения Собственника в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей компанией.

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

4.14. Обязанность по оплате услуг по настоящему договору возникает у Собственника жилого помещения в порядке, предусмотренном ст. 153 Жилищного кодекса РФ.

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

4.16. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника в порядке установленном Жилищным кодексом РФ.

5. Ответственность Сторон

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

5.3. В случае отсутствия решения собственников помещений МКД о включении в состав общего имущества технических устройств (домофона и др.), смонтированных сторонними организациями, по заявкам собственников помещений МКД, ответственность за эксплуатацию такого оборудования лежит на собственниках помещений.

5.4. Собственники несут ответственность за принятие решения об установлении размера платы за содержание жилого помещения, не позволяющего обеспечить надлежащее техническое и санитарное состояние общего имущества.

5.5. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения, несет ответственность в установленном законом порядке.

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

1) противоправных действий (бездействий) собственников, арендаторов и (или) членов их семьи, а также иных лиц;
2) использования собственниками/нанимателями/арендаторами общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

3) не обеспечения собственниками/нанимателями/арендаторами своих обязательств, установленных настоящим Договором.

4) аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

5) пожаров, возникших не по вине Управляющей организации, и последствий их тушения.

5.7. Управляющая организация не несет ответственности за повреждение транспортных средств, совершивших остановку или стоянку с нарушением правил, установленных Договором.

5.8. В случае несвоевременного внесения платы за содержание помещения и коммунальные услуги с Собственника взимается пеня в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.9. Управляющая компания вправе уступить любому лицу свои права кредитора по отношению к Собственнику, допустившему просрочку исполнения обязательств по внесению Управляющей компании платы за содержание жилого помещения.

5.10. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.11. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.12. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.13. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.14. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, либо преждевременного износа, вследствие действий или бездействий собственников помещений МКД, либо третьих лиц, Управляющая компания не несет ответственности за качество услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6. Особые условия

6.1. 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.

6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.

6.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение 2-х недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая компания не рассматривает.

6.4. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему договору, считаются выполненными управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

7. Форс-мажор

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

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

8. Заключительные положения

8.1. Настоящий договор управления многоквартирным домом заключен сроком на 1 (один) год, вступает в силу с «01» января 2024 года и действует по «31» декабря 2024 года. В случае возникновения права собственности на помещение после 01.01.2024г. обязательства по данному договору возникают у собственника помещения МКД с момента регистрации права собственности на помещение. При отсутствии за месяц до дня окончания срока действия договора управления, заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях с учетом ежегодной индексации платы за содержание жилого помещения.

8.2. В случае прекращения действия Договора Управляющая компания обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

8.3. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей компании по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей компанией на инвестирование в Общее имущество.

8.4. Настоящий договор может быть расторгнут:

- 1) В судебном порядке на основании решения суда вступившего в законную силу после возмещения сторонами имеющихся между ними задолженностей.
- 2) При ликвидации Управляющей организации как юридического лица.

3) По соглашению сторон.

8.5. Настоящий договор может быть прекращен связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

8.6. Управляющая компания также вправе направить Собственникам помещений уведомление о предложении расторжения договора управления в следующих случаях:

1) При наступлении обстоятельств, не позволяющих Управляющей организации осуществлять деятельность, составляющую предмет настоящего договора.

2) Когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора. Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору превышает 30 000 (тридцать тысяч) рублей.

3) Когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом не принято соответствующее решение.

В течение 30 календарных дней собственники помещений рассматривают указанное уведомление и направляют в Управляющую организацию письменные возражения по вопросу расторжения договора. В случае если большинством Собственников помещений от общего числа Собственников помещений в многоквартирном доме возражения на уведомление Управляющей организации о расторжении договора не направлены, то настоящий договор считается расторгнутым по соглашению сторон. Датой расторжения настоящего договора признается первое число месяца, следующего за месяцем, в котором истек срок направления Собственниками Помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

8.7. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников помещений с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов. При этом расторжение договора не влечет прекращения обязательств, не исполненных Собственником на момент расторжения договора. Новый Собственник присоединяется к настоящему Договору путем его подписания.

8.8. Прекращение настоящего Договора не является основанием для прекращения неоплаченных Собственником обязательств перед Управляющей организацией, а также по возмещению произведенных Управляющей организацией расходов, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору.

Под расходами в этом случае понимаются:

- стоимость не оплаченных Собственниками оказанных Управляющей организацией услуг, понесенных затрат и выполненных работ;

- стоимость потребленных, коммунальных услуг;

- стоимость приобретенных материалов для производства работ по техническому обслуживанию, текущему ремонту дома и его инженерного оборудования. После их оплаты Управляющая организация передает указанные материалы лицам, уполномоченным общим собранием Собственников по акту приема-передачи.

8.9. Изменение условий настоящего Договора осуществляется по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном законодательством.

8.10. Управляющая организация является единственной организацией, с которой Собственник заключил договор управления домом.

8.11. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

8.12. Неотъемлемой частью Договора являются:

- Приложение № 1 «Состав общего имущества в многоквартирном доме».

- Приложение № 2 «Перечень работ, услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома».

9. Реквизиты Сторон

Управляющая организация:

ООО «Бабаевская управляющая компания»

Юр. адрес: 162480, Вологодская область, г.

Бабаево, ул. Стружкина, д. 31А

ИНН 3501007161 КПП 350101001

ОГРН 1083532000276

Р/с 40702810912230000214

Вологодское отделение №8638 ПАО Сбербанк

г. Вологда

к/с 3010181050000000644

Место нахождения: Вологодская область,

г. Бабаево, ул. Стружкина, 31 «А»

Директор ООО «Бабаевская управляющая компания»

_____ Е.В. Глебова

Собственник:

ФИО _____

Дата, место рождения: _____

Паспорт: серия _____ № _____

Кем и когда выдан _____

Адрес регистрации: _____

Тел. _____

Данные документа, подтверждающего право собственности: _____

_____/_____/_____
подпись / ФИО собственника

Состав общего имущества многоквартирного жилого дома

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Управляющая компания:

Собственник:

_____ /Глебова Е.В./

_____/_____/_____
_____/_____/_____
_____/_____/_____