

ДОГОВОР № 2 / _____
управления многоквартирным домом

г. Орск

«04» мая 2021г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Орск Улица 8 к (именуемые в дальнейшем – собственники помещений или собственники), с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью ООО «РостГостЦентр» в лице директора Золотаева Павла Николаевича действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в указанном Многоквартирном доме, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № 1 от 04.05 2022г.) о нижеследующем:

1 Предмет договора

1.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников Помещений в Многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

1.2. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, производится по решению Общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

2 Права и обязанности Управляющей организации

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

2.1.2. Проводить начисление, сбор и перерасчет платежей Собственников за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, Содержанию, Текущему ремонту, дополнительным услугам самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц

2.1.3 Предоставлять ответы на обращения, предложения, заявления и жалобы Собственника в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

2.1.4. Предоставлять Собственнику платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 10го числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

Способ доставки платежных документов определяется Собственником на основании соответствующего заявления, направленного в Управляющую организацию. Если способ доставки платежных документов не выбран Собственником, то их доставка осуществляется путем размещения в абонентском почтовом шкафу, расположенном в подъезде

многоквартирного дома и предназначенном для получения Собственником почтовых отправлений.

Платежные документы, размещенные в абонентском почтовом шкафу Собственника считаются надлежащим образом доставленными на следующий календарный день после их размещения.

2.1.5. При поступлении информации в соответствии с пунктом 3.1.5. настоящего Договора в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения соответствующего извещения согласовать дату и время направления своего сотрудника для составления Акта о причинении ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника.

2.1.6. Ежегодно в течение первого квартала по окончании каждого отчетного года представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за прошедший отчетный год путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на официальном сайте управляющей организации, расположенном в календарный год, начиная с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления.

2.1.7. Оформлять акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

2.1.8. Уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в подъездах Многоквартирного дома.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. выполнять работы и оказывать услуги по Управлению, Содержанию, Текущему ремонту, дополнительные услуги, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц, определяя по своему усмотрению условия таких договоров. Функции управления частично или полностью могут быть переданы подрядным организациям, обладающим профессиональными навыками;

2.2.2. принимать участие в общих собраниях Собственников;

2.2.3. Требовать в установленном законодательством порядке возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

2.2.4. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией Текущего, Аварийного и Капитального ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

2.2.5. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.

2.2.6. в случае выявления информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

2.2.7. представлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, Коммунальными и прочими услугами;

2.2.8. Управляющая организация сохраняет право на оплату работ по цене, предусмотренной договором согласно ст. 710 ГК РФ, когда фактические расходы Управляющей организацией оказались меньше тех, которые учитывались при определении цены работы.

3. Права и обязанности Собственника

3.1. Собственник обязан:

- 3.1.1. Вносить Плату за помещение, а также за прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;
- 3.1.2. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:
- а) не производить переустройство и (или) перепланировку Помещения в нарушение установленного законом порядка;
 - б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;
 - в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
 - г) использовать пассажирские лифты в соответствии с правилами их эксплуатации;
 - д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного уведомления Управляющей организации;
 - е) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;
 - ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;
 - з) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;
 - и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;
 - к) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;
 - л) не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;
 - м) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома.
- 3.1.3. Сообщать Управляющей организации об обнаруженных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.
- 3.1.4. предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ;
- 3.1.5. При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.
- 3.1.6. Допускать в Помещение работников и представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное время, но не чаще периодичности, установленной законодательством и иными нормативными правовыми актами РФ, для выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий – в любое время, для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности

положениями определения индекса потребительских цен". Индексация подразумевает увеличение размера платы за жилое помещение на величину инфляции в Российской Федерации по официальным данным, опубликованным в общем доступе на официальном сайте Росстата. Индекс применяется в расчетном периоде, следующем за периодом, в котором опубликованы официальные данные об уровне инфляции за предыдущий год. (но не ниже уровня фактических индексов потребительских цен предыдущего годового периода). Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания собственников помещений. (Определение Верховного суда по экономическим спорам № 307 - ЭС-19-2677 от 05.07.2019 г).

4.7. Поступившая от Собственника плата без указания назначения платежа засчитывается при наличии задолженности в погашение задолженности за наиболее ранний неоплаченный период в пределах трёхлетнего срока исковой давности.

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

5 Порядок приемки работ (услуг) по Договору

5.1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

5.2 По работам (услугам) связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома отчетным периодом в настоящем Договоре признается.

5.3. Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в п.5.1 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающемся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения помещения Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

5.4. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 20 (Двадцати) дней с момента предоставления акта, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников письменных возражений по Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

5.5. В случае, если в срок, указанный в п.5.5. настоящего Договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

5.6. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.5.5. и п.5.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

5.7. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг)

по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 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 РФ от 13 августа 2006 г. № 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

6. Ответственность Сторон Договора

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

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

6.3 Управляющая компания не несет ответственности по обязательствам третьих лиц.

6.4. В случае невыполнения Собственником гл.3 настоящего Договора, повлекшее причинение ущерба общедомовому имуществу, Управляющая компания вправе предъявить ему требование о возмещении данного ущерба.

7. Срок действия и расторжение настоящего договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует в течение 1 (Один) год .

7.2. Настоящий договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

7.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.4. Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений предложение о расторжении договора управления по соглашению сторон в следующих случаях:

1) когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору понимается наличие суммарной задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев свыше определенной в соответствии с Договором цены Договора за 5 (пять) месяцев.

2) 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 том числе по причине отсутствия кворума общего собрания собственников).

В течение 30 дней каждый Собственник вправе направить в Управляющую организацию письменные предложения об урегулировании условий расторжения договора управления.

Если большинством Собственников Помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на предложение Управляющей организации о расторжении договора не направлены, Договор считается расторгнутым по соглашению сторон на предложенных Управляющей организацией условиях.

Датой расторжения настоящего Договора в этом случае признается первое число месяца, следующего за месяцем в котором истек срок направления Собственниками Помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

8. Прочие положения

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

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

7.3. 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.

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

ООО «РостГостЦентр»

Юридический адрес: пр-кт Никельщиков,
д.60 Орск г., 462427

ИНН/КПП 5614082332/561401001

ОГРН 1185658017995

р/счет № 40702810750200000676

ООО «СКБ-Банк»

Кор.счет 30101810400000000740

БИК 049401740



/Золотаев П.Н./

М.П.

Собственник

1. Чарикова К.Г. кв 69 Таш
2. Балагурова А.Н кв 26 Таш
3. Фурькина Т.С. кв 48 Таш
4. Ворникова А.И. кв 6 Ворникова
5. Александрова А.Т. кв 40/1 Таш
6. Астафьевой А.И. кв. 40/2 Таш
7. Лавочкина С.А кв 48/3
8. Тетраковская Т.М. кв 22/3 Таш
9. Уотев Н.В. кв 38 Таш
10. Зайцева Т.М кв 49 Таш
11. Алексеев А.В. кв 33 Таш
12. Лемкина О.В кв 36 Таш
13. Тугаева А.С кв 31/2 Таш
14. Бурадаев В.В. Таш
15. Газарова Т.А кв 27 Таш
16. Сидоров В.А кв 24/1 Таш
17. Каминская Т.С. кв 21 Таш
18. Цеманурова А.И кв 56/2 Таш
19. Лавочкина И.А кв 44 Таш