

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 122-2/2024

г. Жуковский

«10» декабря 2024г.

Администрация городского округа Жуковский, именуемая в дальнейшем «Администрация», в лице Главы городского округа Жуковский Аубакирова Бориса Евгеньевича, действующего на основании Устава городского округа Жуковский Московской области, утвержденного решением Совета депутатов города Жуковского от 04.09.2008 № 73/СД, решением Совета депутатов городского округа Жуковский Московской области от 15.12.2023 № 109/СД «Об избрании Главы городского округа Жуковский Московской области», с одной стороны, и ООО «УК «ЖилВек», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Казарина Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании постановления Администрации городского округа Жуковский от 10.12.2024 № 2211 «Об определении управляющей организации для управления многоквартирными домами, находящимися в управлении ООО «УЮТ-СТРОЙ», заключили настоящий договор в интересах собственников и нанимателей, проживающих в многоквартирных домах о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Управляющая организация обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресам, указанным в Приложении к настоящему договору, предоставлять коммунальные услуги Собственникам (а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Перечень работ и(или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, устанавливается в соответствии с п.3 постановления Администрации городского округа Жуковский от 10.12.2024 № 2211 «Об определении управляющей организации для управления многоквартирными домами, находящимися в управлении ООО «УЮТ-СТРОЙ».

1.3. Управляющая организация осуществляет подготовку предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в доме в пользование иным лицам на возмездной основе, а также обеспечение ознакомления собственников помещений с проектами подготовленных документов по вопросам пользования общим имуществом. Заключение управляющей организацией договоров с третьими лицами на пользование общим имуществом возможно только на основании решения общего собрания собственников помещений в доме.

1.4. Решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также внесение взносов на капитальный ремонт осуществляется в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ и действующего законодательства.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативно-правовыми актами Московской области.

1.5. Стороны обязуются осуществлять свои обязательства в соответствии с Жилищным кодексом РФ, с требованиями Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 29.09.2003 г. № 170, Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25, а также Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416, Стандартов раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731 и др.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

- 2.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в сроки, установленные разделом 9 настоящего договора.
- 2.1.2. Выполнять работы по содержанию, ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных нормативных правовых актов.
- 2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; отопление.
- 2.1.4. Предоставлять собственникам помещений многоквартирного дома коммунальные услуги путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку перечисленных услуг, за исключением случаев заключения собственниками помещений прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями.
- 2.1.5. Обеспечить ведение учета выполненных работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества дома и оказанных услуг по управлению.
- 2.1.6. Предоставлять информацию, подлежащую раскрытию организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами на основании договора управления в соответствии с действующим законодательством.
- 2.1.7. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.
- 2.1.8. Обеспечивать своевременное (за 2 календарных дня до предстоящего отключения) информирование нанимателей, собственников помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение), отопление), а также в течение 15 часов с момента аварии – об аварии на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий.
- 2.1.9. Участвовать во всех проверках и обследованиях дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества по настоящему договору.
- 2.1.10. Рассматривать жалобы и заявления собственника, нанимателей, касающиеся предоставления коммунальных услуг, а также работ по содержанию и ремонту общего имущества дома и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в сроки, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.
- 2.1.11. Выдавать собственнику, нанимателю, пользователю помещения сведения о состоянии расчета по оплате коммунальных услуг, содержанию и ремонту общего имущества, а также справки и иные документы в пределах своих полномочий.
- 2.1.12. Производить перерасчет платы за предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также услуг по управлению, работ по содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества или за их невыполнение.
- 2.1.13. Производить начисление и сбор средств платы за управление, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги с собственников, нанимателей помещений.
- 2.1.14. В судебном порядке взыскивать с собственников, нанимателей, пользователей помещений платы за управление, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги.
- 2.1.15. Предоставлять собственникам, нанимателям, пользователям платные услуги на работы согласно прейскуранту, имеющемуся в Управляющей компании, а также в соответствии с действующим законодательством.
- 2.1.16. Уведомлять собственников, нанимателей помещений об условиях оплаты и размерах платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2.1.17. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на дом и иные документы, связанные с управлением домом, согласно п. 9.6. настоящего договора.

2.1.18. Представлять отчеты о выполнении условий настоящего договора в соответствии с разделом 7 настоящего договора и действующим законодательством.

2.1.19. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника, нанимателя либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством РФ.

2.1.20. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, и иную, связанную с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г.

2.1.21. Информировать Собственника, нанимателя о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного действующим законодательством в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

2.1.22. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, уведомить Собственника, нанимателя и иных законных пользователей помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

2.1.23. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную действующим законодательством продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в следующем расчетном периоде.

2.1.24. Информировать в письменной форме нанимателей, собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

2.1.25. Обеспечить выдачу Собственникам, нанимателям и иным законным пользователям платежных документов в сроки, указанные в разделе 6 настоящего договора.

2.1.26. Обеспечить Собственника, нанимателя и иных законных пользователей информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

2.1.27. По требованию Собственника и иных законных пользователей помещений выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

2.1.28. Осуществлять ввод в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов в соответствии с действующим законодательством.

2.1.29. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника (иных законных пользователей) согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

2.1.30. По требованию Собственника (иных законных пользователей помещений) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

2.1.31. Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров, с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных.

2.1.32. Вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

2.2.2. Требовать предоставления доступа в помещение в заранее согласованное с собственником помещения (пользователем помещения) время представителей Управляющей организации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.3. Собственник (иной законный пользователь) помещений, наниматель обязаны:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

2.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

2.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить переустройство и (или) перепланировку инженерных систем без предварительного полученного письменного разрешения Управляющей организации;

б) 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, приборов учета энергоресурсов;

в) не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

г) не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

д) не присоединяться самовольно к внутридомовым инженерным системам;

е) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций дома, не производить переустройство или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

ж) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

и) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

к) не заполнять мусоропровод строительным и другим крупногабаритным мусором, не сливать в него жидкие коммунальные отходы;

л) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования за пределами временных промежутков, установленных действующим законодательством.

2.3.4. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности – принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

2.3.5. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в Управляющую организацию.

2.3.6. Обеспечивать проведение проверок или замену установленных за счет Собственника (потребителя) индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета.

2.3.7. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное время, но не чаще одного раза в месяц, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения

необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время;

2.3.8. Допускать представителей Управляющей организации, ресурсоснабжающей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще одного раза в шесть месяцев;

2.3.9. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее пяти рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

2.3.10. Вносить взносы на капитальный ремонт в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации и действующего законодательства.

2.4. Собственник (иной законный пользователь) имеют право:

2.4.1. Избрав в многоквартирном доме Совет дома, включая председателя Совета дома, осуществлять контроль за выполнением обязательств Управляющей организации по настоящему Договору, подписывать акты приемки, акты нарушения нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и другие полномочия, предусмотренные действующим законодательством с учетом настоящего Договора.

2.4.2. Требовать изменения размера платы 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.

2.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальных услуг для проведения ремонтных и профилактических работ в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственниками и пользователями помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

2.4.4. Требовать от Управляющей организации представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

2.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3. Цена Договора

3.1. Цена настоящего Договора определяется исходя из размера:

– **платы за содержание жилого помещения**, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

– **платы за коммунальные услуги.**

3.2. Плата за содержание жилого помещения определяется в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3. Плата за коммунальные услуги определяется в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.

3.4. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативно-правовыми актами Московской области.

4. Порядок определения размера платы за содержание жилого помещения

4.1. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства и исходя из указанных в Перечне работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на срок действия настоящего Договора в расчете на один квадратный метр общей площади жилого или нежилого помещения.

4.2. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается в соответствии с п.4 Постановления Администрации от 10.12.2024 № 2211.

4.3. Плата за содержание жилого помещения для каждого Собственника или нанимателя помещения определяется ежемесячно, исходя из размера платы, указанного в п.4.2 настоящего Договора и размера общей площади принадлежащего Собственнику или нанимателю помещения.

5. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги

5.1. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается, исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

5.3. Плата за коммунальные услуги включает плату за коммунальные услуги, предоставленные собственнику (иному пользователю) в помещении, и плату за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды.

5.4. При временном отсутствии граждан, проживающих в жилых помещениях, не оборудованных индивидуальными или общим (квартирным) прибором учета, осуществляется перерасчет платы за предоставленные в таком жилом помещении коммунальные услуги, за исключением коммунальной услуги по отоплению в порядке, установленном действующим законодательством.

5.5. Изменение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальных услуг для проведения ремонтных и профилактических работ осуществляется в порядке, установленном правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

6. Внесение платы по договору

6.1. Плата по настоящему договору вносится в установленные настоящим договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. Оплата производится на счет, указанный в платежных документах.

6.2. Платежные документы представляются плательщикам (собственникам и нанимателям) не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

6.3. Плата по договору вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

6.4. Не использование помещений Собственником и иными пользователями помещения не является основанием для невнесения платы по настоящему договору.

7. Порядок осуществления контроля

7.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации осуществляется в соответствии с законодательством РФ.

7.2. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части выполнения обязательств по настоящему договору может осуществляться собственниками помещений путем:

- предоставления Управляющей организации не позднее 3 рабочих дней по запросу собственника помещения документов, связанных с выполнением обязательств по настоящему договору;

- ознакомления собственников, за 15 дней до окончания срока действия настоящего договора, с ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении настоящего договора, включающего информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, и размещенного на досках объявлений в подъездах дома.

- путем подписания председателем Совета дома актов приемки, актов нарушения нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ, актов о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- обращения в органы, осуществляющие государственный и муниципальный жилищный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

- размещения в течение первого квартала текущего года управляющей организацией

ежегодных отчетов о выполнении настоящего договора за предыдущий год на официальном сайте управляющей организации в соответствии с действующим законодательством. В том случае, если договор управления заключен на 1 год, то отчет о выполнении настоящего договора – не ранее чем за 2 месяца и не позднее чем за 1 месяц до истечения срока действия настоящего договора управления.

8. Ответственность Сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

8.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги собственник помещения, наниматель обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном ст. 155 ЖК Российской Федерации и настоящим Договором.

8.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении, где отсутствуют индивидуальные приборы учета, лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

8.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

8.5. Ни одна из сторон не несет ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств, а также за вред, причиненный вследствие непреодолимой силы.

9. Срок действия Договора, изменение и расторжение Договора

9.1. Срок действия настоящего договора - 1 год.

9.2. Настоящий

10. Реквизиты сторон

Администрация

Администрация городского округа

ИНН 5013019625, КПП 504001001

Управляющая организация

ООО «УК «ЖилВек»

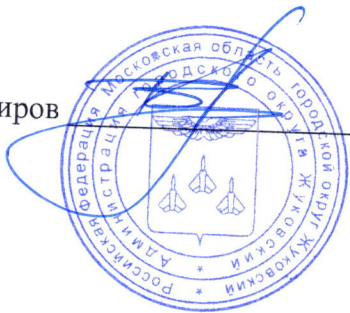
ИНН 7703461801, КПП 770301001

11. Подписи сторон

От Администрации:

Глава городского округа Жуковский

Б.Е. Аубакиров



От Управляющей организации:

Генеральный директор ООО «УК «ЖилВек»

<

Приложение к Договору
от 10.12.2024 № 122-9/2024

Перечень многоквартирных домов городского округа Жуковский, определенных для управления
управляющей организацией ООО «УК «ЖилВек»

№ п/п	Адрес многоквартирного дома
1	г. Жуковский, ул. Баженова, д.4/1
2	г. Жуковский, ул. Баженова, д.4/2

От Администрации:

Глава городского округа Жуковский

Б.Е. Аубакиров



От Управляющей организации:

Генеральный директор ООО «УК «ЖилВек»

А.С. Казарин

