

Приложение № 4 к протоколу № 1
внеочередного общего собрания
собственников помещений
многоквартирного дома № 10,
по ул. В. Музыки
г. Липецка

1

Договор управления многоквартирным жилым домом и
ремонтно-эксплуатационного обслуживания недвижимого имущества

Договор управления многоквартирным жилым домом и ремонтно-эксплуатационного обслуживания недвижимого имущества



г. Липецк

"22" февраля 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Дом наших друзей» в лице директора Горбунова Сергея Александровича, действующего на основании Устава, а также лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению Многоквартирными домами № 048000056 от 27.04.2015, именуемое в дальнейшем «Исполнитель» с одной стороны,
и гражданин(ка)

собственник помещения (квартира/нежилое помещение) № _____, общей площадью _____ кв. м., действующий(ая) на основании выписки из ЕГРН № _____ от _____,

(Свидетельство о государственной регистрации права собственности, выписка из ЕГРН или иной документ, подтверждающий право собственности, доверенность на право представлять интересы собственника) именуемый(ая) в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса РФ, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в Многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

- 1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.
- 1.3. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Липецк ул. В. Музыка, дом 10 (далее – Многоквартирный дом), предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника.
- 1.4. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние определяется технической документацией.
- 1.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений. В целях исполнения настоящего договора Исполнитель вправе использовать технические помещения в Многоквартирном доме.

2. Права и обязанности сторон

2.1. «Заказчик» обязан:

- 2.1.1. Использовать жилые и нежилые помещения и инженерные системы жилого дома в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, а также с соблюдением требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.
- 2.1.2. Нести бремя содержания своего жилого помещения и доли общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, не являющимися частями квартир.
- 2.1.3. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.
- 2.1.4. Обеспечивать сохранность жилых помещений, бережно относиться к жилому дому и жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию.
- 2.1.5. При обнаружении неисправностей немедленно принимать все возможные меры к их устранению. В необходимых случаях сообщать о них «Исполнителю» или в соответствующую аварийную службу.
- 2.1.6. Выносить и складировать бытовой мусор в контейнеры ТБО в строго определенных местах, не допускать сбрасывания в санузлы мусора, пищевых отходов, засоряющих систему канализации дома. При возникновении засоров «Исполнитель» не несет ответственности за возможные последствия.

2.2.3. В случае если самовольные действия «Заказчика» затруднили ликвидацию аварий или привели к усложнению работ «Исполнителя» «Заказчик» компенсирует ему и третьим лицам все понесенные затраты.

Производить на дворовой территории Многоквартирного жилого дома ремонт и мойку автотранспорта.

2.2.4. Оставлять (парковать) автотранспорт на придомовой территории, занятой зелеными насаждениями.

2.2.5. Выгуливать на территории детской площадки и газонам домашних животных.

2.2.6. Нарушать при самостоятельном проведении строительных работ установленные нормы и правила, регулирующие проведение таких работ.

«Заказчик» берет на себя ответственность за соблюдение правил техники безопасности своими работниками при проведении ремонтно-отделочных работ в принадлежащем ему помещении и за возможное причинение ущерба зданию и/или его частям, и/или имуществу владельцев квартир, и/или здоровью третьих лиц при выполнении указанных работ. Размер ущерба в данном случае определяется на основании заключения специализированной организации, имеющей лицензию на осуществление данного вида деятельности.

2.2.7. Демонтировать датчики пожарной сигнализации.

В случае внесения изменений «Заказчик» несет ответственность за нарушение работы системы оповещения о пожаре и дымоудаления.

2.3 «Исполнитель» обязан:

2.3.1. Предоставлять услуги по управлению Многоквартирным домом и обслуживанию помещений, принадлежащих «Исполнителю» и общего имущества своевременно и качественно.

2.3.2. Обеспечить своими силами или с привлечением третьих лиц выполнение следующих работ и оказание услуг:

- содержание и текущий ремонт помещений общего пользования (подъезды, лифтовые помещения, и т. п.) в соответствии с действующими нормами и правилами;

- устройство и благоустройство придомовой территории в соответствии с Правилами благоустройства территорий г. Липецка.

2.3.3. В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда обеспечить:

- техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем водоснабжения, канализации, вентиляции, электроснабжения, теплоснабжения, дымоудаления.

- обеспечить организацию обслуживания лифтов;

- обеспечить бесперебойную работу системы отопления в отопительный период;

- обеспечить бесперебойную круглосуточную работу системы горячего водоснабжения;

- обеспечить бесперебойную круглосуточную работу системы холодного водоснабжения;

- обеспечить бесперебойную круглосуточную работу системы водоотведения (канализации);

- обеспечить бесперебойную круглосуточную работу системы электроснабжения.

2.3.4. Для оперативного устранения крупных повреждений, отказов, аварий конструкций и инженерного оборудования внутри жилого здания по вызову «Заказчика», направлять к нему аварийную службу, в сроки, соответствующие действующему законодательству. Работа аварийно-диспетчерской службы осуществляется круглосуточно. Сведения, полученные в результате непрерывного контроля за работой инженерного оборудования, отражаются аварийно-диспетчерской службой в соответствующих журналах.

2.3.5. Не позднее, чем за сутки предупреждать «Заказчика» о временном (вынужденном) прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг (при информировании «Исполнителя» поставщиками коммунальных услуг), кроме аварийных случаев.

2.3.6. Предоставлять отчетность по итогам прошедшего года в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731 г. Информация раскрывается путем:

а) опубликования на официальном сайте управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (далее - сеть Интернет);

б) предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде.

2.3.7. Представлять интересы Собственника (ов) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе в судах судебной системы Российской Федерации, государственных органах и т.п.

2.4. «Исполнитель» вправе:

2.4.1. Осуществлять контроль за содержанием и использованием жилого помещения «Заказчиком» и членами его семьи, в случае нарушения ими взятых на себя обязательств по использованию жилого помещения и оплате жилищно-коммунальных услуг принимать к ним установленные законодательством РФ меры.

2.4.2. С предварительным уведомлением «Заказчика» производить осмотр в жилом помещении инженерных сетей общего пользования, находящихся в нем, с целью выявления аварийных ситуаций, а также сверку показаний по индивидуальным приборам учета.

Требовать допуска работников или представителей «Исполнителя» (в том числе работников аварийных служб) в принадлежащее «Заказчику» помещение для осмотра и (или) выполнения необходимых ремонтных работ на внутридомовых инженерных системах, находящихся в помещении «Заказчика» и входящих в состав общего имущества, - в заранее согласованное с «Заказчиком» время, а для ликвидации аварий - в любое время. В случае не предоставления доступа в помещение «Заказчика», Исполнитель не несет ответственности за возникшие аварийные ситуации.

2.4.3. В заранее определенное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия «Заказчиком» показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб. В случае неоднократного (2 раза и более) отказа в допуске к индивидуальным счетчикам учета, нарушения целостности пломб несоответствия данных, представленных «Заказчиком», производить перерасчет размера оплаты предоставленных коммунальных услуг на основании действующего законодательства

- 2.4.4. Вносить изменения в плату за помещение и коммунальные услуги в связи с введением в действие новых нормативов и тарифов, утвержденных в установленном порядке.
- 2.4.5. Выставить счет на компенсацию затрат по ликвидации последствий виновному лицу, если действия «Заказчика» нанесли ущерб состоянию общедомовой собственности.
- 2.4.6. Прекратить предоставление «Заказчику» услуг в связи с неуплатой коммунальных платежей более срока, предусмотренного действующим законодательством до полной ликвидации задолженности;
- 2.4.7. Самостоятельно определять время, порядок и способ проведения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников в Многоквартирном доме. Самостоятельно перераспределять поступившие денежные средства в пределах установленного размера платы на содержание и текущий ремонт общего имущества собственников в Многоквартирном доме, на выполнение работ, требующих немедленного исполнения;
- 2.4.8. Не выполнять работы и услуги, не предусмотренные Приложением № 1 к настоящему договору без определения собственниками помещений источников финансирования выполнения таких работ;
- 2.4.9. Хранить, накапливать, обрабатывать и запрашивать в государственных и иных учреждениях персональные данные «Заказчика» для исполнения обязательств по настоящему договору в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

3. Платежи по договору и объем предоставляемых услуг

- 3.1. Цена договора определяется как сумма платы за помещение, коммунальные услуги, содержание и ремонт Многоквартирного дома. Плата за помещения и коммунальные услуги включает в себя:
- плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;
 - плату за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды.
- 3.2. Размер оплаты по коммунальным услугам по настоящему договору определяется согласно ценам и тарифам, утвержденным Управлением энергетики и тарифов Липецкой области.
- 3.3. «Исполнитель» вправе один раз год в течение I квартала года, следующего за истекшим, в одностороннем порядке изменить (проиндексировать) размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома на уровень роста, по итогам истекшего года, индекса потребительских цен на товары и услуги в Липецкой области по официальным данным, опубликованным Росстатом в сети «Интернет»: <http://lipstat.gks.ru>, по формуле:
- $$P_{in} = P_d \times I_{pc} + P_d$$
- где:
- P_d – действующий размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;
 - I_{pc} – индекс (%) потребительских цен на товары и услуги в Липецкой области по официальным данным, опубликованным Росстатом в сети «Интернет»: <http://lipstat.gks.ru>, по итогам истекшего года;
 - P_{in} – проиндексированный размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома,
- при этом подписание дополнительного соглашения к договору и утверждение данного повышения на общем собрании не требуется.
- 3.4. «Заказчик» вносит плату на расчетный счет «Исполнителя» до десятого числа месяца, следующего за истекшим.
- 3.5. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов.
- 3.6. Неиспользование «Заказчиком», нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.
- 3.7. Объем предоставляемых услуг «Заказчику» определяется в соответствии с утвержденными нормами. При наличии приборов учета энергоресурсов – по показаниям приборов учета.
- 3.8. «Заказчик» передает «Исполнителю» в эксплуатацию общедомовую собственность. Доступ в технические помещения, в т. ч. в подвалы и на крышу, осуществляется только с разрешения «Исполнителя» для собственников, подрядных организаций, организаций-поставщиков услуг телефонии/интернет/телевидения.
- 3.9. Услуги, оказанные «Исполнителем» «Заказчику» по его заявке и не входящие в тариф на содержание жилья, оплачиваются по тарифам, установленным «Исполнителем».

4. Ответственность сторон

- 4.1. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.2. «Заказчик» несет ответственность за ликвидацию последствий аварий либо иных повреждений, произошедших по его вине, а также за причиненный вследствие этого вред здоровью и имущественный ущерб другим собственникам помещений жилого дома.
- 4.3. «Исполнитель» несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу вследствие ненадлежащего выполнения «Исполнителем» обязательств по настоящему договору. «Исполнитель» освобождается от ответственности в случае, если докажет, что вред возник вследствие непреодолимой силы или неправомерных действий «Заказчика», граждан, совместно проживающих с ним, либо по вине третьих лиц.
- 4.4. «Исполнитель» не несет ответственности за ущерб, причиненный по вине другого «Заказчика» данного Многоквартирного дома.

4.5. «Исполнитель» не несет ответственности за ущерб, причиненный имуществу собственников, находящемуся в подвальных помещениях Многоквартирного дома, в том числе в подземном паркинге, в случае затоплений, пожаров, аварийных ситуаций и прочих форс-мажорных обстоятельств.

5. Условия и порядок расторжения договора

5.1. Договор может быть расторгнут:

5.1.1. в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома в случае несоблюдения «Исполнителем» своих обязанностей с обязательным уведомлением не позднее, чем за два месяца;

5.1.2. по соглашению сторон.

5.1.3. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

6. Прочие условия

6.1 Настоящий договор заключен сроком на один год, вступает в силу с момента заключения и может быть расторгнут по соглашению сторон либо по инициативе одной из сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации. В соответствии с п. 7 ст. 162 ЖК РФ «Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления Многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.»

6.2 Действие договора прекращается:

-при отчуждении «Заказчиком» своего имущества другим лицам;

-гибели или уничтожения имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях; -по другим основаниям, предусмотренным действующим Законодательством.

6.3 При отчуждении недвижимого имущества «Заказчиком» до момента получения новым собственником свидетельства о праве собственности на помещение, обязанность по оплате обслуживания по настоящему договору несет «Заказчик», если иное распределение расходов по содержанию помещения не установлено по соглашению между «Заказчиком» и будущим собственником помещения.

6.4 Спорные вопросы разрешаются путем переговоров. В случае, не достижения согласия спор разрешается в судебном порядке.

6.5 Все изменения и дополнения по настоящему договору действительны, если они составлены в письменной форме и подписаны сторонами или их уполномоченными представителями.

6.6 При полной оплате Собственником долга и работ, связанных с отключением и подключением, предоставление ЖКУ возобновляется.

6.7 При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании его действий он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены данным договором.

6.8 Настоящий договор заключен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

6.9 Стороны согласились, что при заключении настоящего договора они вправе пользоваться факсимильным воспроизведением подписи с помощью средств механического или иного копирования, электронно-цифровой подписи либо аналога собственноручной подписи.

7. Особые условия

7.1. Исполнителю предоставлено право заключения договоров об использовании имущества Многоквартирного дома третьими лицами по согласованию с советом Многоквартирного дома.

7.2. Стороны установили, что оплата по таким договорам может расходоваться «Исполнителем» исключительно на общие нужды собственников помещений Многоквартирного жилого дома по решению совета Многоквартирного жилого дома.

7.3 «Заказчик», подписывая настоящий договор, дает согласие «Исполнителю» на обработку персональных данных с использованием и (или) без использования средств автоматизации, в том числе сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу третьим лицам), обезличивание, блокирование, уничтожение, и иные действия с персональными данными, обусловленные требованиями законодательства РФ.

7.4 перечень персональных данных, в отношении которых предоставлено согласие на обработку: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, семейное положение, паспортные данные, адрес места жительства, дата регистрации по месту жительства (месту пребывания) и дата снятия с регистрационного учета по месту жительства (месту пребывания), сведения о технической характеристике принадлежащего помещения, реквизиты документов, подтверждающих право собственности на помещение, сведения о количестве зарегистрированных в помещениях, сведения о начислениях, перерасчетах, об оплате, суммах задолженности по оплате услуг, номера телефонов (домашний, служебный, мобильный) и иные персональные данные «Заказчика», необходимые для исполнения обязательств по настоящему договору.

7.5 Настоящее согласие не устанавливает предельных сроков обработки персональных данных и может быть отозвано «Заказчиком» в письменной форме.

7.6 «Заказчик» согласен на доставку платежных документов для оплаты услуги работ по настоящему договору в не конвертированном виде и разрешает «Исполнителю» выставлять квитанции на оплату услуг в открытом виде путем опускания в почтовый ящик.

Прозито, пронумеровано на 3 стр. листах

[Signature] Кривопускова Юлия Сергеевна «20» февраля 2024 г.

[Signature] Юхневич Наталия Васильевна «20» февраля 2024 г.

