

Управления и содержания многоквартирным домом

г. Евпатория

29 сентября 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЗОЛОТАЯ ЩУКА», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» в лице Директора Шалагина Александра Владимировича,

действующего на основании Устава, с одной стороны и Пышьева Лидия Ивановна, собственник жилого помещения, по адресу: г. Евпатория, пгт. Заозерное, ул. Гайдара, д.62, кв. 37 (далее – Многоквартирный дом), являющийся председателем Совета многоквартирного дома, на основании общего собрания собственников, именуемые далее Стороны, заключили настоящий договор управления Многоквартирным домом (далее-Договор) о нижеследующем.

1. Цель и предмет Договора.

1.1. Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме: Протокол от 29 сентября 2023г. №1, оригинал которого хранится в Инспекции по жилищному надзору Республике Крым.

1.2. Цель Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

1.3. Перечень видов работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, их стоимость (применяется на срок не менее одного года) и их периодичность указаны в Приложении №1, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с решением общего собрания.

1.5. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Постановлением Правительства Российской Федерации, Указами Президента РФ и иными нормативно-правовыми актами.

1. Термины и понятия, используемые в Договоре.

2.1 **Собственник** – субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение в Многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Состав имущества (определен Постановлением Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006 г.)

– общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях стояков, указанных отключающих устройств,

коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из электрооборудования инженерно-технического обеспечения, коллективных (общедомовых) приборов учета электроэнергии.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме (доля собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Коммунальные услуги – холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение.

Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифта (ов) при их наличии;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома;
- договорные взаимоотношения с собственниками многоквартирного дома, поставщиками жилищно-коммунальных услуг, организацией занимающейся изготовлением и рассылкой квитанцией, организациями, осуществляющими приём платежей.
- осмотры, обеспечивающие своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- подготовку к сезонной эксплуатации;
- освещение помещений общего пользования;
- уборку земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранение аварий в установленные законодательством сроки;
- кронирование и удаление деревьев, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью снижения износа технических конструкций и коммуникаций устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает:

- текущий ремонт инженерных систем;

- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств, в т.ч. лифтов.

Плата за содержание и ремонт общего имущества – плата, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Кроме указанной платы, собственники обязаны вносить плату за потребленные коммунальные услуги на содержание мест общего пользования и технических помещений (ОДН) исходя из показаний приборов учета на общедомовые нужды или рассчитанного норматива исходя из установленных потребителей.

Оплата за использованную воду для полива зеленых насаждений взимается, исходя из показаний прибора учета воды на полив.

В состав платы за содержание и ремонт общего имущества по настоящему договору не включаются и выполняются Собственником за счет собственных средств, в том числе самостоятельно следующие работы:

- содержание, текущий и капитальный ремонт принадлежащего ему помещения и иного имущества, не относящегося к общему имуществу, в пределах границ ответственности, в том числе: дверей квартиры, дверей и окон, расположенных внутри помещений, не являющихся помещениями общего пользования; утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, содержание и ремонт ограждений балконов, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования.

- содержание и текущий ремонт ответвления (ий) от стояков горячего и холодного водоснабжения, после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру в квартире и сантехоборудование, индивидуальных приборов учета холодного и горячего водоснабжения. При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям (от тройников) на стояках в точке врезки.

- содержание, текущий ремонт, проверка внутриквартирных устройств и приборов после отключающих устройств в этажных щитках, включая квартирные электросчетчики.

- содержание, текущий ремонт, проверка обогревающих элементов, полотенцесушителей, коллективных приборов учета тепловой энергии.

2.2. Управляющая компания несет ответственность за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в Приложении № 1 к настоящему договору, в пределах следующих границ общего имущества:

- внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;

- по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, включая стояки, ответвления от стояков – от внешней границы до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а в случае отсутствия указанных кранов и запорно-регулирующих устройств до первого сварного шва на внутриквартирной разводке от стояка соответствующей коммуникации (арматуры);

- по внутридомовой системе электроснабжения – от внешней границы (наконечники питающего кабеля вводного распределительного устройства) до вводных клемм отключающих устройств отдельных помещений, принадлежащих собственнику.

2. Права и обязанности сторон.

2.1.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов и иных обязательных норм и правил.

3.1.2. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.1.3. В случае если собственниками и квартиросъемщиками квартир заключены прямые договора с ресурсоснабжающими организациями, Управляющая компания не является исполнителем коммунальных услуг по квартирам, а является организацией, обслуживающей внутридомовые инженерные системы и исполнителем коммунальных услуг на общедомовые нужды.

3.1.4. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному (в случае принятия решения общим собранием) ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги от Собственника, а также в соответствии с ч.4 ст. 155 ЖК РФ – от нанимателя жилого помещения государственного (муниципального) жилищного фонда. Управляющая организация вправе поручить, а Собственник настоящим дает свое согласие, работы и услуги по начислению, распечатке и доставке квитанций, снятию показаний приборов учета, сбору, расщеплению, перечислению платежей за жилое помещение и коммунальные услуги иным организациям, на договорной основе.

3.1.5. При необходимости - осуществлять взаимодействие с органами социальной защиты населения по вопросу обеспечения гражданам льгот, социальной поддержки в виде ежемесячных денежных выплат, субсидий на оплату жилого помещения коммунальных услуг.

3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и Договором.

3.1.7. Разъяснять Собственнику последствия выполнения его решения по сокращению объема и (или) перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества, влекущего за собой невозможность поддержания общего имущества в надлежащем состоянии.

3.1.8. Вести и хранить техническую и иную документацию, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По письменному требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов. Изготовление недостающей технической документации производится за счет средств Собственника по решению общего собрания, если без указанной технической документации производится за счет средств лица, допустившего такую утрату.

3.1.9. Вести лицевой счет Многоквартирного дома, на котором постоянно учитывать доходы, расходы и остатки денежных средств по данному Многоквартирному дому, в том числе персональный поквартирный лицевой счет.

3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника относительно качественных и количественных характеристик, объемов услуг по настоящему Договору, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения

заявления в письменном или электронном виде информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу, по заявлению. При обращении по вопросу устранения аварийной ситуации – незамедлительно.

3.1.11. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, в течение суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома или на сайте, в том числе по телефонной связи.

3.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произошло по вине Управляющей компании, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.12.1. В случае если предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность произошло по вине одного или нескольких собственников, возмещение затрат (перерасчет) возлагается на одного или нескольких собственников по вине которого(ых) произошло предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.13. Устранять недостатки и дефекты выполненных работ по текущему ремонту, выявленные в процессе эксплуатации в период гарантийного срока за счет собственных средств. Гарантийный срок выполненных работ составляет 6 месяцев с момента подписания Акта выполненных работ.

3.1.14. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб путем их указания на платежных документах, размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома, на официальном сайте Управляющей компании или в настоящем Договоре.

3.1.15. Не менее чем за один день до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа путем вручения письменного уведомления или направления его по почте с уведомлением.

3.1.16. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Письменный отчет размещается на досках объявлений, в подъездах, помещениях Управляющей компании или иных оборудованных местах, на официальном сайте Управляющей компании, в Государственной информационной системе (ГИС) ЖКХ или предоставляется Председателю совета многоквартирного дома для дальнейшего ознакомления собственников.

3.1.17. На основании заявки Собственника направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника.

3.1.18. При поступлении коммерческих предложений не выдавать разрешений на пользование общим имуществом собственников Многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае принятия собственниками соответствующего решения средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей компании, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей компании в соответствии с решением собственников, направляются на выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в решении собственников или в других целях, по решению общего собрания собственников, в целях обеспечения надлежащего функционирования многоквартирного дома в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.1.19. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления

Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.20. С участием представителя (представителей) собственников помещений, выбранных на общем собрании, составить акт технического состояния многоквартирного дома, а также перечень имеющейся технической документации на дату, с которой Управляющая компания приступила к управлению данным домом.

3.1.21. Для формирования условий предоставления жилищно-коммунальных услуг и обеспечения их выполнения Управляющая компания:

- формирует объемы, перечень, а также периодичность проведения работ, выполняемых в рамках размера платы за содержание и ремонт жилья;

- организывает технический контроль за состоянием строительных конструкций, безопасной эксплуатацией инженерных систем и устройств;

- организывает контроль и оценку качества, соблюдение параметров и режима предоставления жилищно- коммунальных услуг, предоставляемых подрядчиками и поставщиками.

3.1.22. Заключать в интересах собственников помещений Договоры с организациями на предоставление услуг, а также на выполнение работ, направленных на содержание и ремонт дома.

3.1.23. Управляющая компания выполняет иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ для организаций, осуществляющих деятельность по управлению общим имуществом многоквартирных домов.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать сумму долга, пени и убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг по Договору.

3.2.2. Требовать свободного допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им помещение представителей Управляющей компании для осмотра технического состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.3. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт и содержание жилья, для организации ликвидации аварии.

3.2.4. Самостоятельно определять очерёдность, сроки и объёмы работ с учётом объёмов фактической оплаты за ремонт и содержание общего имущества.

3.2.5. Обеспечить выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества самостоятельно, либо привлекать для выполнения работ и оказания указанных услуг иных лиц, организаций.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт общего имущества.

3.3.2. В случае временного отсутствия сообщать Управляющей компании 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 подряд.

3.3.2.1. В случае не оповещения Управляющую компанию о временном отсутствии, ущерб, причиненный в результате отсутствия доступа в жилое помещение, в том числе осуществление перерасчета другим собственникам за предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, возместить за свой счет.

3.3.3. Поддерживать надлежащее состояние и обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и не совершать действия на имуществе Собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу, либо имуществу иных Собственников. В случае совершения данных действий возместить ущерб и обеспечить восстановление в прежний вид.

3.3.4. Не размещать в подвалах, на чердаках и лестничных площадках и других помещениях общего пользования бытовые вещи, оборудование, инвентарь и др. предметы, не загромождать входы на лестничные клетки, чердаки, кровлю, а также подходы к инженерным сетям.

3.3.4.1. В случае не выполнения пункта 3.3.4. возмещать затраты понесенные в результате уборки подвалов, чердаков и др. мест общего пользования в размере равной площади, находящейся в собственности.

3.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности и правила пользования жилыми помещениями.

3.3.6. Уведомлять Управляющую компанию об отчуждении жилого помещения. Ставить в известность нового собственника о наличии договора на управление и ознакомлении с ним, а также информировать о возможности заключения индивидуального договора.

3.3.7. Соблюдать следующие требования:

а) без соответствующих разрешений не производить установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения, в том числе в случаях, прямо предусмотренных законодательством;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы, машины, оборудование мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, в том числе превышать расчетную мощность инженерных систем дома;

в) без согласования с управляющей организацией не допускать несанкционированное вмешательство в работу общедомовых приборов учета;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению, не осуществлять несанкционированный слив (сброс) теплоносителя из системы;

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

е) информировать Управляющую компанию о проведении работ по переустройству и перепланировке помещения за 2 (два) календарных дня до начала указанных работ.

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, в том числе грузов превышающих предельно допустимую грузоподъемность лифта;

з) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, увеличивать количество секций, объём, размер приборов отопления, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;

и) не допускать и не осуществлять, без письменного согласования с Управляющей компании, регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

к) не осуществлять несанкционированное подключение оборудования (принадлежащего потребителю) к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

При нарушении Собственником п.п. «а» - «м» настоящего пункта Собственник обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей компанией, и возместить убытки, а при не устранении нарушений - оплатить расходы Управляющей компании на их устранение и возместить убытки.

3.3.8. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы за жилое помещение либо самостоятельно осуществить вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

3.3.9. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, выполнения необходимых ремонтных работ - в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а для ликвидации аварийной ситуации - в любое время. В случае не обеспечения доступа (отказа в доступе)

в помещение или к коммуникациям ответственность за причиненные убытки возлагается на Собственника, не обеспечившего доступ (отказавшего в доступе).

3.3.10. Незамедлительно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей компанией.

3.4.2. Требовать перерасчета размера платы за возмещения затрат на содержание и ремонт общего имущества МКД при предоставлении жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном нормативно-правовыми актами Правительства Российской Федерации.

3.4.3. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей компанией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.5. Избрать на общем собрании Совет Многоквартирного дома и Председателя совета Многоквартирного дома для осуществления оперативного взаимодействия с Управляющей компанией, подписания актов технического состояния Многоквартирного дома, договора на управление многоквартирным домом и перечня имеющейся технической документации, а также Актов выполненных услуг и работ.

3.4.6. Выступать с инициативой о проведении внеочередного собрания собственников, вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего Договора или его расторжения на общем собрании собственников.

3.4.7. При необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе по предложению Управляющей компании принимать на общем собрании собственников решение о выполнении дополнительных работ, не учтенных в Приложении № 1 к настоящему Договору, с одновременным определением источника и объема финансирования таких работ.

4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт общего имущества, порядок ее внесения.

4.1. Цена Договора определяется:

- стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию, текущему и капитальному (в случае принятия общим собранием решения) ремонту общего имущества;

4.2. Плата за содержание и ремонт общего имущества МКД вносится в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, которая определяется пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику жилого помещения, согласно ст.ст. 37, 39 ЖК РФ.

4.3. Плата за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в рамках настоящего Договора устанавливается в размере, обеспечивающем управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Перечнем услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества и утвержденном на общем собрании Собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации.

Размер платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества дома может быть изменен с учетом уровня инфляции не чаще одного раза в год с момента утверждения настоящего договора общим собранием.

Индексация осуществляется управляющей компанией исходя из изменения индекса потребительских цен за предшествующий год, рассчитанного государственными органами статистики РФ и опубликованного на официальном сайте Крымстата.

Управляющая организация вправе предложить Собственнику иной размер платы на следующий год в случае, если денежных средств с учетом индексации размера платы за содержание и ремонт жилого помещения будет недостаточно для проведения необходимых работ по содержанию и техническому обслуживанию. Необходимость установления иного размера платы подтверждается

сметой расходов Управляющей организации. Указанная смета является основанием для принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении на следующий календарный год размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании отказались установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предложенный Управляющей организацией (при наличии кворума) на очередной календарный год или не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (отсутствовал кворум), такой размер устанавливается на основе тарифа, установленного органом местного самоуправления.

4.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов (счетов-квитанций), предоставляемых Управляющей компанией либо иным лицом по ее поручению.

4.5. Собственники вносят плату за содержание и ремонт общего имущества на расчетный счет, указанный в платежном документе (счете-квитанции).

4.6. Собранные денежные средства учитываются Управляющей компанией на лицевом счете дома и расходуются в соответствии с их целевым назначением.

4.7. Не использование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества.

4.8. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.9. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по соглашению сторон.

4.10. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом настоящего Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. Ответственность сторон.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание и ремонт общего имущества Собственник обязан уплатить Управляющей компании пени в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно, в том числе в размере устанавливаемом действующем законодательством РФ.

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления.

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и Советом многоквартирного дома путем:

- получения от Управляющей компании информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий, предложений и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления совместно с Управляющей компанией Актов, по утвержденной законодательством или локальным документом Управляющей компании форме, о нарушении условий Договора;
- ознакомления с Актами технического состояния Многоквартирного дома и перечнем имеющейся технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов;
- ознакомления с информацией о деятельности управляющей организации в государственной информационной системе (ГИС) ЖКХ;
- обращения в органы, осуществляющие государственный надзор над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для

административного воздействия, обращения в другие органы согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу; неправомерных действий Собственника по требованию любой из Сторон составляется акт о нарушении условий Договора.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей компании, Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение двух часов в дневное время или трех часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей компании не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии, а представитель Управляющей компании вправе незамедлительно, с момента предоставления Акта, составленного без представителя организации, ознакомится на месте с качественными и количественными характеристиками заактированного нарушения.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины, в случае если для этого не требуется специальных знаний, последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии технической возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права, которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6.6. Удостоверение факта не предоставления коммунальных услуг (предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества) осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

7. Порядок изменения и расторжения договора.

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей компании о произведенных действиях с помещением и приложения соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей заверенной копии протокола решения общего собрания, в том числе бюллетеней голосования и иных документов, подтверждающих правомерность принятого решения;

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если управляющая компания не выполняет условий Договора. При этом обязательно предоставляются надлежащие доказательства существенного нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием такого решения;

б) по инициативе Управляющей компании, о чём Собственник должен быть предупреждён не позже, чем за один месяц до расторжения настоящего договора в случае если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает;

- собственники помещений в Многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей компании;

- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору либо своими действиями существенно затрудняют условия деятельности Управляющей компании.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

7.1.4. В случае смерти собственника - со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей компании.

7.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, продолжающихся более 2 месяцев подряд.

7.2. Настоящий Договор в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым по истечении срока, указанного в п. 7.1.1. с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев смерти Собственника - физического лица или ликвидации Управляющей компании.

7.3. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей компанией работ и услуг.

7.4. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.5. Если после заключения Договора будет принят закон или иной нормативно-правовой акт, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, то применению подлежат правила, содержащиеся в принятом законе или ином нормативно-правовом акте, а настоящий Договор должен быть приведен в соответствие с ним.

8. Срок действия Договора и заключительные положения.

8.1. Срок действия настоящего Договора с **01 октября 2023 года по 30 сентября 2024 года.**

8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным (пролонгирован) на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

8.3. Подписанием настоящего Договора Собственник дает согласие и предоставляет право на обработку его персональных данных в целях исполнения Договора согласно Федеральному закону «О персональных данных», включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, доставки платежного документа и платежным агентам), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных и их передачу третьим лицам: в установленном законом порядке, по письменному согласию субъекта персональных данных, если этого требуют цели обработки.

8.4. Телефон аварийно-диспетчерской службы: _____.

8.5. Настоящий Договор может быть изменен в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

8.6. Все вопросы, не урегулированные в настоящем Договоре, решаются в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

8.7. Настоящий Договор является смешанным договором и содержит элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами. К отношениям Сторон в соответствующих частях применяются правила о договорах, элементы которых содержатся в настоящем Договоре.

8.8. В случае возникновения споров при исполнении настоящего Договора Стороны пытаются прийти к согласию путем переговоров. При не достижении приемлемого для обеих сторон решения, споры разрешают в судебном порядке. Возникновение спора между Сторонами не может служить основанием для отказа от выполнения обязательств по настоящему Договору.

8.9. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу - по одному для каждой из Сторон.

8.10.К настоящему Договору прилагаются следующие Приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:

- Приложения № 1 «Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества Многоквартирного дома»;

9. Реквизиты сторон.

Управляющая компания

ООО «Золотая Щука»

ИНН 9110014700

КПП 911001001

ОГРН 1159102100871

297402, Крым Респ, г Евпатория, пгт.

Новоозерное, ул Морская, д. 9, кв. 10

e-mail: zolotaya_schuka@mail.ru

р/с 40702810141010000828

в РНКБ БАНК (ПАО)

БИК 043510607 к/с 30101810335100000607

Директор



Председатель многоквартирного дома

Пышьева Лидия Ивановна

г. Евпатория, пгт. Заозерное, ул. Гайдара, д.62,
кв.37

Л.И. Пышьева

Приложение №1
к Договору управления и содержания
многоквартирным домом
от 29 сентября 2023г.
№03/01-03/23

Перечень видов работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества

п/п №	Наименование услуги	Периодичность оказания услуги	тариф
1	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций многоквартирных домов		1.81
1.1	содержание фасадов, фундамента, подвалов, перекрытий, лестниц, подъездов, козырьков над входами в подъезд, окон и дверей, полов подъездах	по мере необходимости	0.58
1.2	Содержание крыши	по мере необходимости	1.23
2	Работы, необходимые для надлежащего содержания и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		5.59
2.1	периодическая проверка и прочистка ДВК	3 раза в год	0.54
2.2	Содержание теплосчетчиков, поверка	по графику	0.40
2.3	содержание системы ХВС и водоотведения	постоянно	1.57
2.4	содержание системы теплоснабжения	постоянно	1.31
2.5	содержание системы электроснабжения	по мере необходимости	1.18
2.6	ТО внутриподъездных газопроводов в домах до 40 лет эксплуатации	1 раз в год	0.59
3	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в МКД		5.29
3.1	санитарное содержание помещений общего пользования (подметание лестничных клеток, влажная уборка)	сухая - 1 раз в неделю, влажная - 1 раз в месяц	1.00
3.2	проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	в течении года	0.15
3.3	проведение дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	в течении года	0.10
3.4	санитарное содержание придомовой территории (уборка придомовой территории)	ежедневно, кроме субботы, воскресенья	2.50
3.5	работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения (обрезка кустов, деревьев, выкашивание газонов)	по мере необходимости	1.54
4	Расход электроэнергии на общедомовые нужды	постоянно	0.23
4.1	освещение мест общего пользования	постоянно	0.23
5	Холодное водоснабжение, водоотведение (ОДН)	постоянно	0.20
6	Расходы по управлению	постоянно	3.34

7

Ремонт подъездов
ИТОГО

по мере
необходимости

1.34

17.80

Управляющая компания

ООО «Золотая Щука»

ИНН 9110014700

Председатель многоквартирного дома

Пышьева Л.И.

Директор



А.В. Шашица *Л.И. Пышьева*