Договор управления многоквартирным домом
между управляющей организацией и собственником помещения
(лицом, принявшим помещения).

г. Чебаркуль «26» декабря 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РД-групп» именуемая в дальнейшем "Управляющая организация", в лице Директора Фомченко Светланы Леонидовны действующей на основании Устава, с одной стороны, и Салмин Анатолий Петрович, являющийся собственником(ами) жилого (нежилого) помещения или лицом(ами), принявшим жилое (нежилое) помещение № 29, общей площадью 55,3 кв. м, жилой площадью 55,3 кв. м. в многоквартирном доме по адресу: 456440, г. Чебаркуль, ул. Ленина, дом 21 (далее - Многоквартирный дом), на основании Выписки из ЕГРН № 74:38:0124002:70-74/144/2022-4 от 18.11.2022, выданного Федеральной службой гос. регистрации, или представитель собственника в лице _____ действующего в соответствии с полномочиями, основанными на доверенности от «____» _____, именуем___ в дальнейшем «Собственник», совместно именуемые далее "Стороны", заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании протокола внеочередного общего собрания, состоявшегося «26» декабря 2023 года, протокол № 26/2023 от «26» декабря 2023 г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, в Многоквартирном доме.

1.3. При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ, и иными правовыми и нормативными актами Российской Федерации, Челябинской области, города Чебаркуль.

1.4. Высшим органом управления многоквартирным домом является общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет договора

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений, лицам, принявшим помещения в Многоквартирном доме, и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. По настоящему Договору Управляющая организация, в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату, указанную в разделе 7 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и жилищные услуги надлежащего качества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3. Цена договора

3.1. Цена настоящего Договора равна суммарной стоимости услуг и работ по управлению, содержанию, ремонту общего имущества, в том числе капитальному, а также иных жилищных и коммунальных услуг, выполняемых в соответствии с Перечнем услуг и работ в течение года.

4. Общее имущество многоквартирного дома

4.1. Состав общего имущества Многоквартирного дома определён в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении 2 к настоящему договору.

4.2. Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома производится в соответствии с перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5. Перечень услуг и работ

5.1. Перечень своевременно и качественно выполняемых жилищно-коммунальных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее – Перечень) обеспечивается за счёт платы за жилое помещение, жилищные и коммунальные услуги и указан в Приложении 1 к настоящему Договору.

5.2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования, устанавливается на период не менее чем 1 год и утверждается с учетом предложений управляющей организации на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

6. Обязанности и права Сторон

6.1. Управляющая организация обязана:

6.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору в срок не позднее, дня, следующего за днём подписания акта приема-передачи многоквартирного дома в управление, но не ранее вынесения решения о внесении изменений в реестр лицензии.

6.1.2. Известить Собственников помещений и лиц, принявших помещения, в Многоквартирном доме, о дате начала выполнения своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору в соответствии с актом приёма-передачи путем размещения информации об этом на информационных стендах или в общедоступных местах многоквартирного дома

6.1.3. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства.

6.1.4. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также оказывать иные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с Перечнем в необходимом объеме, безопасными для жизни, здоровья потребителей и не причиняющими вреда их имуществу способами.

6.1.5. Устранить все выявленные недостатки за свой счет или осуществить перерасчёт в установленном порядке в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества, а также оказания иных жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества.

6.1.6. Заключать договоры на обслуживание и ремонт общего имущества, предоставление иных жилищных и коммунальных услуг с исполнителями, подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных и иных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

6.1.7. Обеспечить начисления и прием от Собственника (лица, принявшего помещения) в Многоквартирном доме, платы за содержание, текущий ремонт общего имущества, а также платы за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги.

6.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (лица, принявшего помещения), либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

6.1.9. Организовать проведение работ по устранению причин аварийных ситуаций, которые могут привести к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, и подлежащих экстренному устранению.

6.1.10. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации (заказчика-застройщика), вносить в техническую и иную документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров, а также состояние взаиморасчётов по настоящему Договору. По требованию Собственника (лица, принявшего помещения) знакомить его с содержанием указанных документов.

6.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника (лица, принявшего помещения), принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в порядке, установленном Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», а также вести их учет и учет устранения указанных недостатков.

6.1.12. Информировать Собственника (лица, принявшего помещения) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – незамедлительно.

6.1.13. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника (лицо, принявшее помещения) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания). При невыполнении (неоказании) работ и/или услуг зафиксировать факт невыполнения соответствующим актом и произвести перерасчет платы за содержание и ремонт занимаемого помещения.

6.3.14. Рассматривать обращения Собственника (лица, принявшего помещения), нанимателя (арендатора) или уполномоченных ими по фактам неполучении платежного документа и (или) неправильном зачислении платежей и принимать по ним своевременные и исчерпывающие меры.

6.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, зафиксировать факт ненадлежащего качества соответствующим актом и произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

6.1.16. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных видов работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (лицом, принявшим помещения), нанимателем или иным пользователем помещения. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение. Факт недостатка или дефекта фиксируется соответствующим актом.

6.1.17. Информировать Собственника (лицо, принявшее помещения) об изменении размера платы за содержание, текущий ремонт общего имущества, коммунальных и иных услугах не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные и иные услуги и размера платы, установленной в соответствии с разделом 7 настоящего Договора, но не позднее даты выставления платежных документов.

6.1.18. Предоставлять Собственнику (лицу, принявшему помещения) платежные документы не позднее чем за 10 дней до конечного срока внесения платы в соответствии с разделом 7 настоящего Договора.

6.1.19. Обеспечить Собственника (лицо, принявшее помещения) действительной информацией о телефонах аварийных служб и уполномоченных представителей Управляющей организации (контактный телефон) путем размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

6.1.20. Обеспечить по требованию Собственника (лица, принявшего помещения) и иных лиц, в том числе, действующих по распоряжению Собственника, выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) выписки из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

6.1.21. Согласовать с Собственником (лицом, принявшим помещения, нанимателем) время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении необходимых работ внутри помещения.

6.1.22. Информировать Собственника (лицо, принявшее помещения) о необходимости проведения капитального ремонта.

6.1.23. Представлять Собственнику (лицу, принявшему помещения) отчет об исполнении договора управления в соответствии с разделом 8 настоящего Договора.

6.1.24. На основании заявления Собственника (лица, принявшего помещения) направлять своего сотрудника для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещениям Собственника.

6.1.25. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (лица, принявшего помещения), не передавать ее иным лицам, в т. ч. организациям, без письменного разрешения Собственника (лица, принявшего помещения) или наличия иного законного основания.

6.1.26. Представлять интересы Собственника (лица, принявшего помещения) и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

6.1.27. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам (лицу, принявшему помещения) по их письменному запросу документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества.

6.1.28. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующего решения общего собрания Собственников. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества Собственников, направлять на оплату услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

6.1.29. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения 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, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме и подписать акт передачи управления.

6.1.30. Произвести сверку расчетов по платежам, внесенным Собственниками помещений многоквартирного дома (лицами, принявшими помещения) в счет обязательств по настоящему Договору и составить акт сверки произведенных начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать указанный акт сверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам сверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

6.1.31. Вести реестр собственников (лиц, принявших помещения), делопроизводство, бухгалтерский учет, бухгалтерскую и иную необходимую отчетность по управлению Многоквартирным домом.

6.1.32. Принимать документы для осуществления регистрационных действий, выдавать необходимые справки, заверять доверенности, характеристики, осуществлять взаимодействие с уполномоченными органами (Федеральная миграционная служба).

6.1.33. Осуществлять функции, связанные с получением платежей граждан за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги:

- начислять платежи граждан и организаций;
- выставлять гражданам и организациям платежные документы для внесения платы;
- производить сверку расчетов с гражданами и организациями;
- производить перерасчет и корректировку размеров платы, начислять пени и предъявлять их к оплате;
- осуществлять контроль за своевременным внесением платежей;
- принимать меры по внесению гражданами и организациями задолженностей по оплате жилого помещений, коммунальных и иных услуг.

6.2. Управляющая организация вправе:

6.2.1. При согласовании с советом МКД, определять порядок и способ выполнения, изменения своих обязательств по настоящему Договору.

6.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником (лицом, принявшим помещения), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги в соответствии с положениями раздела 7 настоящего Договора.

6.2.3. Взыскивать с собственника (лица, принявшего помещения, нанимателя) сумму неплатежей, а также пеню за несвоевременную и (или) неполную оплату, в порядке, установленном действующим законодательством.

6.2.4. Производить ограничение и (или) приостановление подачи отдельных коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

6.2.5. Представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях по вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома.

6.2.6. Информировать Собственников (лиц, принявших помещения) о полном перечне работ и услуг, необходимых для выполнения на Многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательных и нормативных актов, и их стоимости.

6.3. Собственник (лицо, принявшее помещения) обязан:

6.3.1. Поддерживать свое помещение в надлежащем состоянии, производить за свой счет ремонт своего помещения, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, в сроки, установленные законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные места.

6.3.2. Не нарушать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

6.3.3. Обеспечить доступ в занимаемые помещения, в заранее согласованное время, уполномоченных представителей и специалистов Управляющей организации и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

6.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

6.3.5. Уведомлять Управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, для перерасчета платы за коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в аренду.

6.3.6. При отсутствии в помещении сроком более 2-х суток, с целью предотвращения аварийных ситуаций, перекрывать запорно-регулировочные краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков горячего и холодного водоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников, морозильных камер и охранно-пожарной сигнализации.

6.3.7. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства.

6.3.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

6.3.9. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

6.3.10. Нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых помещений с момента возникновения права пользования.

6.3.11. Принять меры по установке индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг (при отсутствии).

6.3.12. При сдаче помещения по договору найма, аренды производить оплату за жилищные и коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату нанимателя, арендатора.

6.4. Собственники помещений (лица, принявшие помещения) не вправе:

6.4.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

6.4.2. Производить отбор теплоносителя из системы отопления для нужд горячего водоснабжения без разрешения управляющей организации.

6.4.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию многоквартирного дома и в технический паспорт.

6.4.4. Нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

6.4.5. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

6.4.6. Производить наличные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом Управляющей организации, за исключением пунктов и касс приема платежей.

6.5. Собственник (лицо, принявшее помещения) имеет право:

6.5.1. Получать своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативно-правовыми документами и настоящим Договором.

6.5.2. Требовать снижения платы за жилищные и коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6.5.3. Получать от Управляющей организации акты о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в установленном порядке.

6.5.4. Требовать возмещения ущерба, нанесенного по вине Управляющей организации.

6.5.5. При обнаружении недостатков выполненной работы или оказанной слуги по содержанию и ремонту общего имущества вправе по своему выбору потребовать:

- составления акта по факту недостатка;
- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы оказанной услуги;
- соответствующего уменьшения цены выполненной работы оказанной услуги;
- безвозмездного повторного выполнения работы;
- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы или оказанной услуги своими силами или третьими лицами.

6.5.6. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

6.5.7. Выбрать лиц, которым Управляющая организация, будет представлять письменный отчет о выполнении своих обязанностей по настоящему Договору.

7. Порядок определения, начисления, внесения и изменения платы за жилое помещение и коммунальные и иные услуги

7.1. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги, устанавливается в следующем порядке:

7.1.1. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, в том числе, плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определяется для каждого Собственника (лица, принявшего помещения) исходя из общей стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме соразмерно площади принадлежащего (переданного) ему помещения.

7.1.2. Общий годовой размер платы по каждому жилому (нежилому) помещению устанавливается из расчета платы за содержание и ремонт помещений, определяемой в порядке, установленном настоящим договором, соразмерно площади отдельного жилого (нежилого) помещения.

7.1.3. Ежемесячный размер платы по каждому помещению определяется в течение срока действия договора в соответствии с порядком внесения платы за содержание и ремонт помещения и рассчитывается произведением площади занимаемого жилого (нежилого) помещения на размер платы за содержание и ремонт 1 кв.м. общей площади жилого (нежилого) помещения.

7.1.4. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в Приложении 1 к настоящему Договору или в соглашениях об изменении условий договора, ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении собственника.

7.1.5. Собственник (лицо, принявшее помещения) 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.

7.1.6. Собственник (лицо, принявшее помещения) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий настоящего договора и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

7.1.7. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение.

7.1.8. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации и указывается сторонами в приложении 2 или в соглашениях об изменении условий договора.

7.1.9. Изменение размера платы за отдельные виды коммунальных услуг при их предоставлении ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность производиться в порядке, установленном Правилами, утвержденными Правительством Российской Федерации.

7.1.10. Плата за содержание и текущий ремонт, а также коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

7.1.11. Плата за содержание и текущий ремонт, а также коммунальные услуги, вносится на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией и оформленных в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7.1.12. Сумма начисленных пеней указывается в отдельной строке платежного документа.

7.1.13. Собственники (лица, принявшие помещения) или уполномоченные ими лица вносят плату за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с банковскими реквизитами.

7.1.14. Неиспользование помещений Собственниками (лицом, принявшим помещения) не является основанием невнесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

7.1.15. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам

коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном действующим законодательством.

7.1.16. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника (лица, принявшего помещения) перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

7.1.17. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

7.1.18. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

7.1.19. Реквизиты для внесения платы за жилищно-коммунальные услуги предоставляемые Управляющей организацией: **р/с 40702810972000048909 в Челябинском отделении 8597 ПАО Сбербанк, БИК 047501602.**

8. Осуществление контроля за выполнением сторонами обязательств по Договору

8.1. Контроль исполнения Управляющей организаций настоящего Договора осуществляется Собственником помещений (лицом, принявшим помещения) и доверенными им лицами или уполномоченными представителями Собственника(ов) в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными органами.

8.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты письменного обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- получения от руководителя Управляющей организации отчёта о выполнении обязательств по настоящему договору за прошедший год не позднее 31 марта года, следующего за отчётным, по форме согласно Приложению 3;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- составления актов о нарушении условий Договора.

8.2. Контроль исполнения Собственником (лицом, принявшим помещения) своих обязательств по настоящему договору осуществляется уполномоченным представителем Управляющей организации, а также иными, уполномоченными на то должностными лицами государственных и муниципальных органов.

8.3. Акт о нарушении условий Договора должен содержать: дату, время и место его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), Управляющей организации, иным лицам; описание, фотографии, видеозапись (при наличии возможности) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника/лица, принявшего помещения/нанимателя (членов семьи Собственника/лица, принявшего помещения/нанимателя).

9. Ответственность Сторон

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

9.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника (лица, принявшего помещения, нанимателя) в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

9.3. Собственник (лицо, принявшее помещения) несет ответственность в виде возмещения убытков, причиненных Управляющей организации невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по настоящему Договору.

9.4. При этом:

9.4.1. Собственник (лицо, принявшее помещения) несет ответственность в соответствии с действующим законодательством, при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

9.4.2. В случае неисполнения Собственником (лицом, принявшим помещения) обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта принадлежащих ему на правах собственности жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

9.4.3. Собственники (лица, принявшие помещения), не обеспечившие допуск в помещения должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами (с даты, следующей за датой подписи акта приёмки-передачи управления).

10.2. Настоящий Договор заключен на три года.

10.3. В случае если собственники помещений до окончания срока действия настоящего договора не выберут способ управления многоквартирным домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не будет реализовано, то в соответствии со статьёй 161 Жилищного кодекса Российской Федерации органом местного самоуправления будет проведён открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации на следующий период.

11. Порядок изменения и расторжения Договора и урегулирования споров

11.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется, в соответствии с действующим законодательством.

11.1.1 Настоящий Договор может быть изменён:

- на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

- в случае принятия нормативного, правового акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре, если это нарушает законные права или интересы Сторон.

11.1.2. Настоящий договор может быть расторгнут:

В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления; иной управляющей организации; в связи с ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за 60 дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации в случае, если Управляющая организация не имеет возможности обеспечить исполнения своих обязательств по настоящему Договору, о чем Собственник помещения (лицо, принявшее помещения) должен быть предупрежден не позже чем за 60 дней до даты прекращения настоящего Договора.

11.1.3. По соглашению сторон.

11.1.4. В судебном порядке.

11.1.5. По обстоятельствам непреодолимой силы.

11.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника (лица, принявшего помещения) должна уведомить органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений не позднее, чем за 60 дней до предполагаемой даты расторжения.

11.3. Расторжение Договора не является для Собственника (лица, принявшего помещения) основанием для прекращения обязательств по оплате выполненных Управляющей организацией работ связанных с управлением многоквартирным домом.

11.4. В случае переплаты Собственником (лицом, принявшим помещения) средств за работы (услуги) по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и перечислить излишне полученных ею средства на указанный Собственником (лицом, принявшим помещения) счет.

11.5. В случае, если споры и разногласия сторон не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством

12. Заключительные положения

12.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

12.2. Уполномоченным представителем Управляющей организации для решения текущих вопросов и оперативного взаимодействия с Собственником является Фомченко Денис Николаевич, тел: 89191259454.

12.3. Протоколы хранятся 3 (три) года.

12.4. Неотъемлемой частью Договора являются:

- Приложение № 1..Перечень работ и услуг, выполняемый Управляющей организацией
- Приложение № 2. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома.
- Приложение № 3.Форма ежегодного отчета Управляющей организации о выполнении Договора.

12.5. Настоящий договор составлен в двух равнозначных экземплярах, по одному для каждой Стороны.

13. Подписи Сторон

Управляющая организация
ООО «РД-групп»
456440, г. Чебаркуль, ул, Крупской, д. 17
ИНН / КПП: 7415111014/741501001
р/с 40702810972000048909
в Челябинском отделении 8597 ПАО Сбербанк
БИК 047501602
Контактный телефон: 89191259454;
8 (35168) 6-03-27

Директор С.Л. Фомченко

«РД-ГРУПП»

Собственник (лицо, принявшее помещения):
Салмин Анатолий Петрович
456440, г. Чебаркуль, ул. Ленина, дом № 21,
корп. кв. 29
Паспорт серия 7501 № 184128,
УФМС России по Челябинской области
г. Чебаркуль
«22» января 2002 года

_____ (Салмин А.П.)

Приложение 1 к договору управления
многоквартирным домом
№ Б/Н от «26» декабря 2023 г

ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме № 21, ул. Ленина, г. Чебаркуль

	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ, оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв.м. площади помещений (рублей) в месяц
1.	**Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома**	Проведение технических осмотров, профилактического ремонта, устранение незначительных неисправностей в конструктивных элементах здания, смена и восстановление разбитых стекол; ремонт и укрепление окон и дверей; очистка кровли от мусора, грязи, снега, наледи, снежных шапок и сосулек и т.д. в соответствии с перечнем, утвержденным постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290.		
2.	**Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме**	Проведение технических осмотров, профилактического ремонта и устранение незначительных неисправностей в системах отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, а также: ремонт, регулировка, наладка и испытание систем центрального отопления; промывка, опрессовка, консервация и расконсервация системы центрального отопления; укрепление трубопроводов, мелкий ремонт изоляции, проверка исправности канализационных вытяжек и устранение причин при обнаружении их неисправности и т.д. в соответствии с перечнем, утвержденным постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290.		
3.	**Работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме**			
3.1.	*Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме*			
3.1.1	Влажная уборка лестничных площадок и маршей, тамбуров, холлов, коридоров.	4 раза в месяц		
3.1.2	Мытье окон	2 раз в год		
3.1.3	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	дератизация - 1 раз в год, дезинсекция - 2 раза в год		
3.2	*Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее- придомовая территория)*			
3.2.1	*в холодный период*			

3.2.1.1	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание территории свободной от снежного покрова)	асфальт 1 и 2 класса - 5 раз в неделю, асфальт 3 класса - 1 раз в сутки		
3.2.1.2	Очистка придомовой территории от наледи и льда			
3.2.1.3	Сдвигание свежевыпавшего снега	асфальт 1 и 2 класса - 1 раз в сутки, асфальт 3 класса - 2 раза в сутки в дни сильных снегопадов		
3.2.1.4	Очистка от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см крышек люков колодцев и пожарных гидрантов	1 раз в неделю		
3.2.1.5	Уборка контейнерной площадки	4 раз в неделю		
3.2.1.6	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	4 раза в месяц		
3.2.2	*в теплый период*			
3.2.2.1	Подметание территории в дни без осадков или в дни с осадками до 2 см	асфальт 1 класса - 1 раз в двое суток, грунт 2 класса и асфальт 2 и 3 класса - 1 раз в сутки		
3.2.2.2	Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см	асфальт 1, 2 и 3 класса - 50% территории 1 раз в двое суток		
3.2.2.3	Уборка газонов и выкашивание газонов	уборка газонов- 1 раз в неделю, выкашивание - по мере необходимости		
3.2.2.4	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раза в неделю		
3.2.2.5	Уборка контейнерной площадки	4 раз в неделю		
3.3	*Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме*	*В соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения*		
4.	**Техническое обслуживание общедомовых приборов учета**			
5.	**Механизированная уборка территории и вывоз снега**			
	ВСЕГО управление, текущий ремонт в многоквартирном доме и содержание общего имущества в многоквартирном доме			**16,00**

Собственник квартиры № 29 _____ Салмин А.П.

Директор ООО «РД-групп» _____ С.Л. Фомченко

«РД-ГРУПП»

Приложение 2 к договору управления
многоквартирным домом
№ Б/Н от «26» декабря 2023 г

Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Наименование объекта	Описание и назначение объекта
1.	Земельный участок	Границы земельного участка устанавливаются согласно кадастровому плану № ____ от _____
2.	Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и над подвальные перекрытия, межквартирные перегородки, отделяющие комнаты различных собственников, нанимателей и собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений.	В соответствии с Инструкцией по эксплуатации дома (составляется застройщиком или специализированной организацией)
3.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, мусоросборочные камеры, кабины лифтов, балконы, лоджии, террасы, антресоли, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме.	В соответствии с Инструкцией по эксплуатации дома
4.	Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в т.ч. – лифтовое), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.	В соответствии с Инструкцией по эксплуатации дома
5.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке.	В соответствии с Инструкцией по эксплуатации дома

Собственник квартиры № 29 _____ Салмин А.П.

Директор ООО «РД-групп» _____ С.Л. Фомченко

Приложение 3 к договору управления
многоквартирным домом
№ Б/Н от «26» декабря 2023 г

Форма ежегодного отчета Управляющей организации о выполнении Договора

Форма отчета
управляющей организации
Общество с ограниченной ответственностью «РД-групп»

о деятельности за отчетный период с _____2023 г. по _____2024г.
по многоквартирному дому, расположенному по адресу: 456440, г. Чебаркуль, ул._____, д._____

1. Обращение руководителя управляющей организации

(по желанию управляющей организации)

2. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома:
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии):
3. Серия, тип постройки_____
4. Год постройки:.
5. Степень износа по данным государственного технического учета: **нет данных**
6. Степень фактического износа: **нет данных**
7. Год последнего комплексного капитального ремонта: **нет данных**
8. Год последнего частичного капитального ремонта (с указанием участков капитального ремонта): **нет данных**
9. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: **нет данных**
10. Количество этажей:.
11. Наличие подвала :
12. Наличие цокольного этажа_____
13. Количество квартир:
14. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества:
15. Строительный объем _____куб. м.
16. Общая площадь МКД:

а) жилых помещений (общая площадь квартир)_____кв. м;

б) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений: цоколь, пристрой, встроенное нежилое помещение)_____кв. м;

в) помещений общего пользования (подвал, технический этаж, чердак, лестницы, коридоры и т.д.) _____кв. м.

17. Площадь лестниц, включая коридоры _____кв. м.
18. Уборочная площадь лестниц, лифтов (лестничные марши, лестничные площадки, коридоры, лифтовые кабины)_____кв. м.
19. Уборочная площадь других помещений общего пользования (технические этажи, чердаки, технические подвалы и т.п.)_____кв. м.
20. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома:
21. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии):

3. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквар-тирного дома	% износа
1	2	3	4	5
1.	Фундамент, цоколь			
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	Наружные стены:		

		Внутренние стены:		
3.	Крыльца, лестницы			
4.	Балконы			
5.	Перекрытия			
6.	Крыша, кровля			
7.	Полы			
8.	Проемы:			
8.1.	Окна			
8.2.	Двери			
9.	Отделка:			
9.1.	Внутренняя			
9.2.	Наружная			
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:			
10.1.	Электроснабжение			
10.2.	Холодное водоснабжение.			
10.3.	Горячее водоснабжение			
10.4.	Горячее водоснабжение			
10.5.	Водоотведение			
10.6.	Газоснабжение (при наличии)			
10.7.	Отопление			
Иное				
11.	Мусоропровод (при наличии)			
12.	Лифт (при наличии)			
13.	Вентиляция			
14.	(Другое)			

Перечень работ и услуг	Годовые затраты, принятые на общем собрании, руб.	Фактические затраты, подтвержденные актами выполненных работ (услуг), руб.	Разница (руб.)
1	2	3	4
1. Работы и услуги по содержанию			
1.1.			
и т.д.			
Итого:			
2. Работы по текущему ремонту			
2.1 (расписать по-объектно)			
и т.д.			
Итого:			
2. Работы по капитальному ремонту			
2.1 (расписать по-объектно)			
и т.д.			
Итого:			
ВСЕГО работ по содержанию ремонту:			
3. Коммунальные услуги			
3.1. Холодного (питьевого) водоснабжения			
3.2. Электроснабжения			
3.3.Горячего водоснабжения			
3.4. Отопления			

3.5. Водоотведения (отвода стоков)			
3.6. Газоснабжения (при наличии)			
3.7. Другие услуги			
Всего коммунальных услуг			
ВСЕГО по Договору			

Отчет по затратам на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома за 2023-2024 г. г.

	Содержание и текущий ремонт общего имущества (руб.)	Капитальный ремонт (руб.)	Коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение) (руб.)
1. Долг на начало года			
2. Начислено			
3. Оплачено			
3.1. Оплачено жителями			
3.2. Оплачено бюджетом			
3.3. Оплачено за нежилые помещения			
4. Задолженность на конец отчетного года			
5. Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.			
6. Выполнено работ (оказано услуг)			
7.Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — недовыполнено работ)			
Примечание: п.3 = п.3.1 + п.3.2 + п.3.3; п.4 = п.1 + п.2 - п.3; п.5 и п.6 — данные управляющей организации; п.7 =п.2 + п. 5 - п.6			

Директор ООО «РД-групп» _____ **/Фомченко С.Л./**

М.П.

Дата _____2023 г. Заказчик _____ (_____) тел:_____