Приложение № 7 к протоколу № 1 общего собрания собственников МКД от 23.11.2022г.

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом
по адресу :г. Рыбинск, Волжская наб. д. 169/ул. Луначарского д. 2а

г. Рыбинск 01.12.2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Единство», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» в лице директора Паршонковой Марины Анатольевны ,действующего на основании Устава, Лицензии №076-000190 от 2 февраля 2018года ,с одной стороны ,и Собственники помещений (жилых и нежилых) многоквартирного дома ,именуемые в дальнейшем «Собственники» ,в лице уполномоченного общим собранием собственников от 23.11. 2022 г. Аксенов Игорь Геннадьевич заключили настоящий многосторонний Договор управления многоквартирным жилым домом по адресу:152903 Ярославская область, город Рыбинск , Волжская наб. д. 169/ул. Луначарского д. 2а, а вместе именуемые в дальнейшем «Стороны» заключили настоящий договор о нижеследующем:

Договор заключен на основании решения общего собрания собственников

(протокол № 1 от 23.11.2022 г. в соответствии со ст.162 Жилищного кодекса РФ).

1.Предмет договора

1.1. По настоящему договору Управляющая компания по заданию Собственников жилых /нежилых помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества (Приложения № 4,№7) в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности (Приложение № 3), Собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам (далее по тексту – Собственники), в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, подписывать от имени Собственников помещения договор о техническом обслуживании и ремонте внутриквартирного газового оборудования.

2. Порядок изменения перечня работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен только по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников.

3. Права и обязанности сторон

3.1. В рамках исполнения условий настоящего договора управляющая компания обязана:

3.1.1. Выполнять работы и оказывать услуги указанные в пункте 1.1 настоящего договора. Выполнять работы и оказывать услуги Управляющая компания вправе как самостоятельно, так и путем заключения договоров с обслуживающими компаниями.

3.1.2. Осуществлять начисление платы в соответствии с разделом 4 настоящего договора.

3.1.3. Осуществлять начисление к выплате субсидий и льгот по оплате услуг за содержание, текущий ремонт, прочие услуги в соответствии с действующим законодательством.

3.1.4. Устанавливать факты причинения вреда общему имуществу Собственников с обязательным составлением актов (фиксацией количества, объема повреждений).

Указанные акты составляются в течение 10 дней с даты причинения вреда.

3.1.5. Проверять техническое состояние состава общего имущества, определенного в Приложении № 1.

Техническое обслуживание общего имущества осуществляется в соответствии с правилами и порядком установленными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

3.1.6. Организовывать аварийно – диспетчерское обслуживание самостоятельно.

3.1.7. Подготавливать экономические расчеты по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, текущего ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества по запросу Собственников.

3.1.8. Принять и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, а так же вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.9. Хранить копии правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для использования гражданами помещений в многоквартирном жилом доме, переданных Собственниками.

3.1.10. Принимать и рассматривать обращения, жалобы Собственников, в рамках исполнения обязательств по настоящему договору, в течение 30 дней со дня получения письменного заявления от Собственника либо в сроки, установленные законом, а также письменно информировать его о решении принятому по заявленному вопросу.

3.1.11. Выдавать Собственникам справки и иные документы в пределах своих полномочий.

3.1.12. Выполнять иные функции в соответствии с решениями общего собрания собственников, принятыми в пределах его компетенции.

3.1.13. Подписывать от имени Собственников помещения договор о техническом обслуживании и ремонте внутриквартирного газового оборудования.

3.1.14. Представлять годовой отчет о выполнении предмета настоящего договора не позднее 31 марта года следующего за отчетным по форме, определенной в Приложении № 5 путем размещения его на официальном сайте Управляющей компании в сети Интернет, на информационных досках в многоквартирном доме или на общем собрании Собственников.

3.1.15. Информировать Собственников о сроках и продолжительности отключений и ограничений для проведения ремонтных работ за десять суток путем размещения соответствующей информации на досках объявлений на досках объявлений дома либо указания в счетах-квитанциях.

3.1.16. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов..

3.1.17. Предоставить потребителю следующую информацию об Управляющей компании:

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью "УК" «Единство».

Место нахождения:152931,Россия, Ярославская область, город Рыбинск ,ул. Плеханова, дом 41, офис 1.

Постоянно действующий исполнительный орган (генеральный директор) расположен: 152931,Россия, Ярославская область, город Рыбинск ,ул. Плеханова, дом 41, офис 1.

Сведения о государственной регистрации: ИНН7610126374, КПП761001001.

Свидетельство: ОГРН 118726000637

Банковские реквизиты: расчетный счет №40702810977030013827 Северный банк Сбербанка России г. Ярославль Корреспондентский счет №30101810500000000670 БИК 047888670.

Режим работы:

понедельник – четверг: с 08 час. 00 мин. до 17 час. 00 мин., перерыв на обед с 12 час. 00 мин. до 13 час. 00 мин.

пятница: с 08 час. 00 мин. до 16 час. 00 мин., перерыв на обед с 12 час. 00 мин. до 13 час. 00 мин.

Директор: Паршонкова Марина Анатольевна.

Адрес сайта в сети Интернет: uk-edinstvo.ru

E –mail: ukedinstvo2018@mail.ru

Телефоны: приемная 8(4855) 20-55-60, Аварийная служба: +79611544637

3.1.18. Во исполнение требований законодательства РФ об энергосбережении и энергетической эффективности, в том числе требований Федерального закона №261-ФЗ от 23.11.2009 « Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Управляющая компания обязуется:

3.1.18.1. Принимать участие в приемке коллективных (общедомовых) и индивидуальных (квартирных) приборов уче коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующую акта м фиксацией начальных показаний приборов внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.18.2. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников на ежегодном общем собрании Собственник предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возмож проводить в МКД, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетическ ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.19. Принимать любые законные меры по взысканию задолженности по оплате услуг, предусмотренных настоящи договором, в том числе, направлять предупреждения уведомления размещать информацию на досках объявлений.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Принимать участие в общих собраниях Собственников, а так же инициировать проведение таковых, в предел предусмотренной жилищным законодательством.

3.2.2. Информировать правоохранительные и надзорные органы о нарушениях норм действующего законодательства порядке пользования помещениями, содержания общего имущества, соблюдении общественного порядка, допускаемых в доме

3.2.3. Требовать внесение платы с Собственников (нанимателей, арендаторов) за потребленные жилищные услуги, также в порядке установленном действующим законодательством уплаты пеней.

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственниками время в занимаемое ими жилое (нежило помещение работников или представителей Управляющей компании (в т.ч. работников аварийных служб) для осмот технического и санитарного состояния.

оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий -в любое время.

3.2.5. В заранее согласованное с Собственниками время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку снят Собственниками показаний индивидуальных приборов учета их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.6. Осуществлять иные права по управлению и содержанию составом общего имущества в многоквартирном дом предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативно-правовыми и нормативными актами и настоящим договором.

3.2.7. Производить обработку персональных данных Собственников и лиц совместно с ними проживающих с цель исполнения обязанностей, установленных пунктами 3.1.3,3.1.4. настоящего договора.

Подписание настоящего договора является официальным согласием Собственника на передачу его персональных данн для обработки третьим лицам, в случае привлечения Управляющей компанией третьих лиц для исполнения обязанносте установленных Пунктами 3.1.3,3.1.4. настоящего договора.

3.2.8. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения обязательств по настоящему договору.

3.2.9. Оказывать дополнительные платные услуги Собственникам помещений по их заявкам и за дополнительную плату

3.2.10. Заключать договоры аренды общего имущества при наличии решения общего собрания собственников, последующим использованием денежных средств на цели, установленные Собственниками решением общего собран собственников о заключении договора аренды.

3.2.11. Устанавливать количество фактически проживающих лиц в помещениях с составлением соответствующих актс При выявлении лиц, незарегистрированных в жилом помещении, но постоянно проживающих в нем (более 30 дне Управляющая компания производит начисление платы за свои услуги исходя из фактического количества проживающих ли начиная с даты составления акта.

3.2.12. Информировать Собственников многоквартирного дома о необходимости текущего и капитального ремон общего имущества данного дома.

3.3. Собственники (наниматели, арендаторы) обязуются:

3.3.1. Вносит плату за услуги, предусмотренные настоящим договором в порядке и сроки, предусмотренные настоящи Договором.

3.3.2. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

3.3.3. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зелены насаждениям. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирном доме, загрязнению придомовой территории.

3.3.4. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Н загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки, чердаки запасные выходы, коридор проходы, лестничные марши.

3.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, относящегося к составу общего имущества, указанному в Приложении № 2.

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования помещениями, а также Правила пользовани и содержания общего имущества собственников помещений в мкд.

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми другими приборами. Не хранить в принадлежащим помещении и в местах общего пользования вещества и предмет загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные.

3.3.8. Переустройство или перепланировку производить в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

3.3.9. Не допускать установки на электросетях самодельных предохранительных устройств, не согласованного Управляющей компанией подключения к распределительным этажным электрическим щиткам.

3.3.10. При временном или длительном отсутствии Собственников предоставлять Управляющей Компан информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение на случай проведения аварийных работ.

3.3.11. Допускать в согласованные сроки в помещение представителей Управляющей компании, включая работник предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро,- тепло,- газо, -водоснабжени канализации, для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов уче и контроля.

3.3.12. Обеспечить беспрепятственный доступ к составу общего имущества, находящемуся внутри жилого (нежилог помещения своими силами и за свой счет либо к общему имуществу, доступ к которому возможен только через жил (нежилое) помещение.

3.3.13. Уведомлять Управляющую организацию:

- о изменении числа проживающих в течении пяти дней, в том числе временно проживающих в жилых помещениях ли вселившихся в жилые помещения в качестве временных проживающих граждан;
- об изменении в предоставлении льгот согласно действующему законодательству;
- о передачи (сдачи) в наем (поднаем) жилого помещения;
- об изменении технических характеристиках квартир, установки приборов учета на предоставляемые жилищн коммунальные услуги;
- о смене Собственника жилого/не жилого помещения в многоквартирном доме.

3.3.14. Не производить работы на инженерных сетях дома, отнесенных к общему имуществу без согласования Управляющей компанией.

3.3.15. Не использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению.

3.3.16. Не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

3.3.17. Самовольно не присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обх коллективных (общедомовых), общих (квартирах) или без индивидуальных приборов учета, не вносить изменения внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию многоквартирный дом и технический паспорт жилого(нежилого) помещения.

3.2.18. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающие требованиям безопасно эксплуатации и санитарно – гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

3.3.19. Не производить без письменного разрешения Управляющей компании:

- установку, подключение и использование электробытового приборов и машин мощностью превышающ технологические возможности внутридомовой электрической сети, а также не предназначенных для использования в домашн условиях, дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

Максимально допустимая мощность приборов, оборудования бытовых машин ,которые потребитель в отдельно взят жилом(нежилом) помещении может использовать для удовлетворения бытовых нужд зависит от года постройки и введения эксплуатацию многоквартирных домов составляет:

Для домов построенных и введенных в эксплуатацию в период с 2003 года по дату заключения настоящего договора ;плитой на природном газе -4 кВт; с электроплитой -7кВт.

Ориентировочная мощность используемых бытовых приборов составляет:

Телевизор,DVD-плеер, музыкальный центр,компьютер,холодильник-0,2-0,5кВт., Электрочайник-1,3-2,5кВт., Пылес фен, утюг, микроволновая печь,1,1-1,5кВт.,Вентилятор,обогреватель-1,5кВт.

Стиральная машина-2,0-4,0кВт.

При использовании бытовых приборов собственники/наниматели обязаны учитывать их суммарную мощность, допуская превышения установленной максимально допустимой ,разрешенной для дома, в котором расположена квартира.

3.3.20. Не перекрывать доступ к общему имуществу в многоквартирном доме, в том числе инженерным системам.

3.3.21. При содержании домашних животных в помещении нести полную ответственность за безопасность окружающ граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгу животных на придомовой территории.

3.3.22. Не создавать шум в жилых помещениях и местах общего пользования, уровень которого превышает допустим нормы, соблюдать правила пользования системой канализации, установленные нормативными.

3.4.Собственники вправе:

3.4.1. Получать услуги, предусмотренные настоящим договором надлежащего качества.

3.4.2. Получать от Управляющей компании информацию об объемах и качестве услуг, условиях их предоставления, изменения размера и порядка их оплаты.

3.4.3. Получать от Управляющей компании сведения о состоянии расчетов по настоящему договору (лично или через представителя).

3.4.4. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ, но не чаще чем 1 раз в квартал.

3.4.5. Требовать от Управляющей компании устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.4.7. Получать от Управляющей компании акт о не предоставлении или предоставлении услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков установленные сроки.

3.4.8. Осуществлять контроль над деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего договора в соответствии с их полномочиями путем;

- получения от ответственных лиц Управляющей компании информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и или выполненных работ, в том числе контроль отнесения затрат на лицевой счет дома;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников с участием Управляющей компании для принятия решений по фактам выявленных нарушений;
- актирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества.

4.Размер и порядок оплаты и услуг по договору

4.1. В состав платы по настоящему договору включаются:

4.1.1. плата за содержание общего имущества в многоквартирном доме;

4.1.2. плата за текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

4.1.3. плата за услуги по управлению многоквартирным домом.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт определяется общим собранием Собственников с учетом предложений Управляющей организации. При отсутствии соответствующего решения Собственников, цена договора, порядок внесения соответствующей платы, цена обслуживания 1 кв.м. жилого (нежилого) помещения для целей возмещения соответствующих расходов Управляющей организации, которые она несет во исполнение настоящего договора, основывается на Постановлении Главы города Рыбинска. Информация об изменении размера платы размещается на оборотной стороне счет-квитанции на оплату жилищных услуг и официальном сайте ООО «УК «Единство».

Расчет платы по настоящему договору на дату заключения приведен в Приложение № 6.

4.3. Размер платы за все виды услуг в доме устанавливается одинаковым для всех собственников и нанимателей жилых (нежилых) помещений.

4.4. При предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменения размера платы за оказанные услуги по настоящему договору услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

4.5. Плата за услуги, оказанные по настоящему договору вносится на основании платежных документов, направляемых Управляющей компанией не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем за который производится оплата. Платежный документ предоставляются:

4.5.1. Собственникам (за исключением помещений находящихся в муниципальной собственности и свободны от прав третьих лиц) через почтовые ящики, установленные в многоквартирном доме, либо передаются старосте данного дома, для последующего вручения Собственникам.

4.5.2. МКУ «Жилкомцентр», по адресу: Ярославская обл.. г. Рыбинск, ул. Стоялая, д. 19 - в отношении муниципального жилищного фонда свободного от прав третьих лиц.

4.5.3. Департамент имущественных и земельных отношений, по адресу: Ярославская обл.. г. Рыбинск, ул. Крестовая, д. 77 - в отношении муниципальных нежилых помещений свободных от прав третьих лиц.

4.6. Собственники обязаны оплатить оказанные им услуги согласно платежному документу от Управляющей компании не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Размер платы, не может превышать размер платы, установленный органом местного самоуправления.

5. Ответственность сторон

Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6. Срок действия и расторжения настоящего договора.

6.1.Настоящий Договор действует с « 01 » декабря 2022 года, заключен сроком на 3 года.

6.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 3 месяц до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

6.3. Договор может быть расторгнут досрочно:

а) по соглашению сторон;

б) на основании решения суда;

в) Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом;

г) при ликвидации одной из сторон как юридического лица либо ограничения в установленном законодательном порядке ее уставной правоспособности, что повлечет для этой стороны невозможность выполнять свои обязательства по настоящему договору.

д) по иным основаниям, предусмотренным законодательство РФ.

6.4. Настоящий договор хранится у Управляющей компании. Собственники вправе получить копию настоящего договора в течение 10 рабочих дней со дня подачи заявления. В случае избрания на общем собрании уполномоченного собственников, копия настоящего договора хранится у данного лица.

6.5. В случае, если какие–либо пункты настоящего договора будут признаны недействительными, и не подлежащими исполнению, это решение не должно отражаться на оценке обоснованности, законности, применимости остальных пунктов договора.

6.6. В случае прекращения у лица права собственности на помещение настоящий договор в отношении данного лица считается расторгнутым. Новый собственник становится стороной настоящего договора с момента государственной регистрации права собственности на помещение.

7.Прочие условия

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

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

Споры с юридическим лицам передаются на рассмотрение в Арбитражный суд Ярославской области.

7.3. Приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами, являются его неотъемлемой частью.

7.4. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

7.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение №1 Состав общего имущества.
Приложение № 2 Границы эксплуатационной ответственности.
Приложение № 3 Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества.
Приложение № 4 Перечень работ по текущему ремонту.
Приложение № 5 Примерная форма отчета управляющей организации.
Приложение № 6 Расчет платы по договору на дату заключения.
Приложение № 7 Перечень услуг по управлению МКД

8. Реквизиты и адреса сторон

Общество с ограниченной ответственностью
152931, г. Рыбинск Ярославской обл.

ул. Плеханова, д.41, офис 1
тел. /факс (4855) 20-55-60
ИНН/КПП 7610126374/761001001
ОГРН 1187627000637
Северный банк Сбербанка
России г.Ярославль
БИК 047888670
к/с 30101810500000000670
р/с 40702810977030013825
ukedinstvo2018@mail.ru

Директор ООО «УК« Единство»»
_____ Паршонкова М.А.

МП

Собственники, в лице
_____
_____
152903 г. Рыбинск Ярославской области
Волжская наб. д. 169/ул. Луначарского д. 2а кв. __