

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом (общедомовым)

г. Обоянь

«___» _____ 2021г.

Администрация Обоянского района Курской области в лице Главы Обоянского района Жилина Виталия Николаевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Орган местного самоуправления», с одной стороны и _____ в лице _____, действующего на основании _____ именуемый в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1 Предметом настоящего договора является управление многоквартирным домом, по следующему адресу: _____

Настоящий договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (общедомовым), проведенного _____ 2021 года (протокол № ____).

1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах пользователей помещений в период срока действия договора, установленного п.4.1 настоящего договора с учетом положений п.2.4 настоящего договора.

1.3. Под пользователями понимаются: собственники жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, а также владельцы нежилых помещений.

1.4. В рамках управления многоквартирными домами Управляющая организация обеспечивает предоставление пользователям указанным в пункте 1.1 настоящего договора, коммунальных услуг, услуг по вывозу твердых бытовых отходов, а также обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с перечнем, который изложен в Приложении №1 к настоящему договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

1.5. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащее собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие 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.

1.6. В целях обеспечения предоставления жилищно-коммунальных услуг Управляющая организация может в установленном порядке непосредственно оказывать жилищно-коммунальные услуги либо заключает договоры на оказание жилищно-коммунальных услуг, осуществляет контроль за выполнением этих договоров, предъявляет иски к организациям, оказывающим эти услуги в случае оказания ими услуг ненадлежащего качества, осуществляет представительство в судах по защите законных интересов пользователей.

2.Права и обязанности пользователей

2.1. Пользователи имеют право:

2.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему Договору, в том числе, требовать предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного настоящим договором качества.

2.1.2. На устранение выявленных недостатков в предоставлении жилищно-коммунальных услуг, неисправностей и аварий.

2.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных ими по вине Управляющей организации.

2.1.4. Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему договору, посредством:

- получения информации о состоянии и содержании находящегося в управление жилищного фонда;

- контроль целевого использования платежей за жилищно-коммунальные услуги;

- оценку качества работы управляющей организации.

2.1.5. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения в многоквартирном доме (ах), предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами.

2.2. Пользователи обязаны:

2.2.1. Использовать помещения в многоквартирном доме только в соответствии их целевым назначением.

2.2.2. Уведомлять Управляющую организацию:

- о планируемых к осуществлению переустройства и перепланировки (реконструкции) жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

- о принятии решений о реконструкции многоквартирного дома (в т.ч. с его расширением или надстройкой);

- об изменении количества незаселенных (незанятых) жилых помещений в пятидневный срок со дня освобождения помещения или принятия решения о предоставлении в наем (аренду, пользование)

- об изменении сведений о пользователях помещений.

2.2.3. При заключении договора аренды нежилого помещения предусмотреть в нем порядок несения расходов по оплате Управляющей организации работ и услуг, выполняемых по настоящему договору, либо вносить плату Управляющей организации самостоятельно.

2.2.4. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством и вытекающие из права собственности на помещения в многоквартирном доме.

2.3. Управляющая организация имеет право:

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

2.3.2. Своевременно и в полном объеме требовать от пользователей помещений внесение платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в соответствии со статьями 153-158 ЖК РФ.

2.3.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных лиц задолженность по платежам и ущерб, причиненный несвоевременной и (или) неполной оплатой.

2.3.2. Предупредить пользователей помещений в многоквартирном доме о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещения не по назначению либо с ущемлением прав и интересов Собственника и других лиц.

2.3.3. Вскрыть помещение в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 3 статьи 3 Жилищного Кодекса РФ.

2.3.4. Реализовывать иные права, связанные с выполнением настоящего договора и

предусмотренные законодательством.

2.4. Управляющая организация обязана:

2.4.1. Обеспечить в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, надлежащее содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, указанного в пункте 1.1. настоящего договора. Организовать производство работ, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома согласно перечня, приведенного в Приложении 2 к настоящему договору.

2.4.2. Обеспечить предоставление коммунальных услуг, в том числе услуг по вывозу твердых бытовых жидких бытовых отходов пользователям помещениями в многоквартирном доме в соответствии с установленными законодательством нормами и правилами (в т.ч. в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 307), самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

2.4.3. Организовать и производить начисление, сбор и прием платежей от пользователей с учетом мер социальной поддержки (льгот), предусмотренных действующим законодательством РФ и перерасчетов при временном отсутствии граждан и при недопоставке услуг в соответствии с Постановлением правительства РФ от 23.05.2006 г. №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

2.4.4. За дополнительную плату, вносимую заявителем, по заявкам пользователей помещений в многоквартирном доме(ах) обеспечить выполнение работ (оказание услуг), связанных с текущим ремонтом (кроме аварийного) санитарно-технического и иного оборудования, расположенного в помещении в многоквартирном доме, либо по согласованной в установленном порядке перепланировке (реконструкции) помещения и другие.

2.4.5. Предоставлять комплекс услуг по эксплуатации (техническому обслуживанию и ремонту) групповых приборов учета потребления энергоресурсов:

- контроль за поверкой и правильностью показаний;
- передача данных в ресурсоснабжающую организацию;

2.4.6. Осуществлять – контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

2.4.7. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

2.4.8. Обеспечить своевременное (за 3 календарных дня до предстоящего отключения) информирование пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение 3 часов с момента аварии и сроках ликвидации их последствий.

2.4.9. Организовать регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, а также выдавать справки обратившимся за ними гражданам, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

При причинении общему имуществу или имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

2.4.10. Если по вине «Управляющей организации», был причинен вред третьим лицам, ответственность по возмещению вреда третьим лицам лежит на «Управляющей организации»;

2.4.11. В случае применения государственной жилищной инспекцией Курской области штрафных санкций к «Органу местного самоуправления», «Управляющая организация» обязана возместить «Органу местного самоуправления» ущерб.

2.4.12. Расторгнуть настоящий договор в случае заключения договора по результатам

открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории Рудавского сельсовета Обоянского района.

2.4.13. Выполнять иные обязанности, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

2.4.14. Обеспечить меры пожарной безопасности в соответствии с Правилами пожарной безопасности».

3.Платежи по договору, порядок расчетов и сроки оплаты

3.1. Цена настоящего договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт многоквартирного дома.

3.2. В соответствии со статьями 156-157 ЖК РФ размер платы определяется в следующем порядке:

3.2.1. Размер платы за содержание и ремонт определяется в размере 7 руб. 84 коп. за 1 кв.м.

3.2.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется:

- на основании показаний индивидуальных приборов учета,
- при отсутствии индивидуальных приборов учета у граждан - пользователей помещений - по нормативам - потребления коммунальных услуг, утвержденным органами местного самоуправления;

- при отсутствии индивидуальных приборов учета у Владельцев нежилых помещений - в соответствии с п. 3.2.3. настоящего договора.

3.2.3. Размер платы за коммунальные услуги (ежемесячный платеж), предусмотренный настоящим договором, рассчитывается по тарифам, установленным в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации

3.2.4. Размер платы за оказанные работы и услуги, указанные в пп. 3.2.1.- 3.2.2. может быть изменен на основании нормативных правовых актов администрации Обоянского района. При изменении тарифов на оплату коммунальных услуг в период действия договора заключения дополнительного соглашения сторон о внесении соответствующих изменений в расчеты по настоящему договору не требуется

3.3. Плата за содержание и ремонт жилых помещений и плата за коммунальные услуги вносится пользователями помещений Управляющей организации на расчетный счет или в кассу Управляющей организации не позднее 10 числа, следующего за истекшим месяцем. При этом оплата производится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее 1 числа месяца, следующего за расчетным.

3.4. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

3.5. Граждане, имеющие право на льготы, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и плату за коммунальные услуги, исходя из размера платы, рассчитанной с учетом льгот. При этом граждане должны представить Управляющей организации документы, удостоверяющие органами социальной защиты подтверждающие право на льготу.

3.6. Граждане, имеющие право на субсидии по оплате содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг, вносят плату, установленную настоящим договором в полном объеме.

3.7. При временном отсутствии граждан - пользователей помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

3.8. В соответствии с частью 14 статьи 155 ЖК РФ лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за содержание и ремонт помещения и (или) за коммунальные услуги обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, 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 оплаты включительно.

3.9 Капитальный ремонт общего имущества в доме проводится в соответствии с действующим законодательством.

4. Срок действия, изменение и расторжение договора

4.1. Срок действия настоящего договора с «___» _____ 2021 г. до «___» _____ 20__ г.

4.2. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законодательством РФ.

4.3. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке по инициативе пользователей путем направления Управляющей организации письменного отказа от исполнения договора в случаях:

- ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору;

- при выборе способа управления многоквартирным домом;

- в случае изменения законодательства, в результате чего исполнение договора невозможно.

При одностороннем отказе Собственника от исполнения договора в указанных случаях договор считается расторгнутым с момента истечения срока, указанного в письменном отказе (уведомлении) Собственника; при этом такой отказ должен быть направлен Управляющей организации не позднее чем за месяц до расторжения договора.

5. Ответственность сторон

5.1 Стороны настоящего договора несут ответственного за его исполнение в соответствии с действующим законодательством.

5.2 Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, несет Управляющая организация.

5.3. В случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг по настоящему Договору ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или не качественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения. Неустойка может быть перечислена на указанный Собственником счет. По желанию Собственника неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.4. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным исполнение обязательств;

- если неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

6. Прочие условия

6.1. Настоящий договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон

6.2. Вопросы не отраженные в настоящем договоре, регулируются действующим законодательством

6.3. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров. В случае не достижения соглашения спор передается на рассмотрение суда с соблюдением претензионного порядка. Срок для рассмотрения претензий – 30 дней с момента ее получения.

6.4. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются

действующим законодательством.

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

6.6. Если после заключения настоящего Договора будут приняты нормативные акты, устанавливающие иные, чем предусмотренные Договором, права и обязанности Сторон, продолжают действовать положения настоящего Договора, за исключением случаев, когда в этих нормативных актах будет прямо установлено, что их действие распространяется на отношения, возникшие в результате ранее заключенных договоров.

6.7. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

- Приложение №1 «Перечень услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома»;

7. Подписи и реквизиты сторон.

Управляющая организация:

Орган местного управления

Администрация Обоянского района
306230 г. Обоянь, ул. Шмидта,6
ИНН 4616006857
КПП 461601001

Глава Обоянского района
В.Н. Жилин
