

## ДОГОВОР № 01/2021 УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Серов

«01» октября 2021г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Серов Веста», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице генерального директора **Шелкова Руслана Григорьевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **собственники жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Серов, ул. Каляева, дом 53** именуемые в дальнейшем «**Собственники**», с другой стороны, действующие на основании Жилищного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор в соответствии с решением общего собрания собственников ( протокол № 1 от 02.09.2021 года).

### 1. Термины, используемые в Договоре

**Собственник** - субъект гражданского права, право собственности, которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

**Состав имущества** - 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 именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, и иные шахты, 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.

**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 площади 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, электроснабжение, ТКО.

**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 ( подвалы, чердаки, мусоропроводы, крыши)
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

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

**Включает:**

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;

## **2. Предмет договора**

**2.1.** По настоящему договору Управляющая компания по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в жилом доме, а также осуществлять иную направленную на достижение цели управления домом деятельность.

## **3. Права и обязанности Сторон**

### **3.1. Управляющая компания обязуется:**

**3.1.1.** Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

**3.1.2.** Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

**3.1.3.** Представлять интересы Собственника (ов) по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

**3.1.4.** Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

**3.1.5.** Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

**3.1.6.** Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения".

Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ. Иные решения по проведению данных работ и услуг, изменения их перечня могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей компанией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

**3.1.7.** Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 6.1 и 6.2 Договора.

**3.1.8.** Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

### **3.2. Управляющая компания вправе:**

**3.2.1.** Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

**3.2.2.** Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, находящихся в помещениях Собственника.

**3.2.3.** Заключать договор и сдавать в аренду и пользование общее имущество многоквартирного дома (технические этажи, подвальные помещения, фасады, кровли домов).

### **3.3. Собственник обязуется:**

**3.3.1.** Своевременно в установленные сроки до 10 числа следующего месяца за прошедший месяц и порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый

Управляющей компанией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей компанией порядком и условиями договора.

**3.3.2. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:**

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником.
- о смене Собственника. Сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей компании Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

**3.3.3.** Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

**3.3.4.** Согласовывать с Управляющей Компанией работы на участках, производимые в жилом помещении, относящихся к общему имуществу жилого дома.

**3.4. Собственник имеет право:**

**3.4.1.** Требовать в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета платежей за услуги по Договору, за исключением услуг по управлению, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

**4. Порядок расчетов**

**4.1.** Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также управление общим имуществом в многоквартирном доме определяется на основании действующего постановления Администрации Серовского городского округа.

**4.2.** В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, а также работ и услуг требующих дополнительных материальных затрат, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно.

**5. Ответственность сторон**

**5.1.** Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

**5.2.** Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

**5.3.** При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

**5.4.** При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки или в одностороннем порядке включить в счет на оплату количество проживающих согласно акту.

**5.5.** В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

**5.6.** Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**5.7.** Контроль за деятельностью управляющей компании производится собственником путем подачи обращений.

## **6. Особые условия**

**6.1.** Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

**6.2.** Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.

**6.3.** Собственник, подписывая настоящий договор выражает свое согласие на хранение, сбор, обработку персональных данных о собственнике и (или) передачу их третьим лицам, с которыми у управляющей компании будут заключены договоры во исполнении данного договора.

## **7. Срок действия Договора**

**7.1.** Договор заключается сроком на **1** год.

**7.2.** При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Число пролонгации договора не ограничено.

**7.3.** Все изменения по договору оформляются в письменном виде, подписываются обеими сторонами и являются неотъемлемой частью договора.

**7.4.** Споры и разногласия сторон решаются в установленном законом порядке.

**7.5.** Форма и содержание договора разрабатываются управляющей компанией и утверждаются решением общего собрания собственников, проводимого в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации № 44/ пр от 28 января 2019г.

**7.6.** Проект договора управления многоквартирным домом размещается в информационных досках, расположенных в подъездах жилого дома и на портале ГИС ЖКХ (Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства).

## 8. Юридические адреса и подписи сторон

### 8.1. Управляющая компания:

ООО «Управляющая компания «Серов Веста»

624992, Россия, Свердловская область, г. Серов, ул. Ленина 152

Секретарь 7-57-11

Диспетчер 9-80-40

Начальник ЖЭУ 6-96-09

Аварийная служба 9-80-10

р/счет 40702810669300000476,

к/с 30101810900000000795

ПАО КБ «УБРиР»

БИК 046577795

ИНН/КПП 6680002652/668001001

Генеральный директор ООО «УК «Серов Веста»

Шелков Р.Г.

\_\_\_\_\_



### 8.2. Собственники (представители собственников)

Реестр собственников, заключивших договор управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: г. Серов, ул. Каляева, дом № 53 (Приложение № 1 к настоящему договору).