

ДОГОВОР № 19/2021

УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ЖИЛЫМ ДОМОМ

пгт. Новофедоровка

«01» января 2021 г.

Муниципальное унитарное предприятие «Ресурсоснабжающая организация «Новофедоровка» Новофедоровского сельского поселения Сакского района Республики Крым (сокращенное название - МУП «РСО «Новофедоровка»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Ерастовой Натальи Ивановны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного жилого дома, каждый из которых в отдельности именуется «Собственник», в лице председателя совета МКД, расположенного по адресу Республика Крым, Сакский район, пгт. Новофедоровка, ул. Школьная дом № 10 гр. Ришочев Р.Е., действующего от имени Собственников в соответствии с ч.8 ст.161.1 и ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации и на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома (Протокол № 6 от «23» января 2021г.), при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

В Договоре используются следующие термины:

Управляющая организация — организация, выполняющая функции по управлению многоквартирным жилым домом.

Собственник – субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в МКД зарегистрировано в установленном порядке. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества в многоквартирном жилом доме.

Пользователи – члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей.

Общее имущество многоквартирного жилого дома (общее имущество в МКД) – принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном жилом доме 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, чердаки, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, электрическое, и иное оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

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.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением

между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

1.2. Лицо, пользующееся жилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1.3. Высший орган управления многоквартирным жилым домом — общее собрание собственников помещений многоквартирного жилого дома. В перерывах между общими собраниями собственников помещений многоквартирного жилого дома органом управления многоквартирным домом является Управляющая организация.

1.4. Собственник (Пользователь) дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

1.5. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ (далее по тексту – Правила) и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность, а Собственник (Пользователь) обязуется оплачивать вышеуказанные услуги в соответствии с установленными тарифами.

2.2. Состав и состояние общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Функциями Управляющей организации по объекту управления являются:

2.3.1. Выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД;

2.3.2. Ведение лицевых счетов Собственников и Пользователей помещений по начислению им платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, расчет и представление квитанций на оплату предоставленных услуг, получение от них платежей;

2.3.3. Представление интересов Собственников по общему имуществу в МКД во всех инстанциях.

2.3.4. Заключение хозяйственных и прочих договоров в пределах полномочий, определенных настоящим Договором, не нарушающих имущественные интересы Собственников (Пользователей) помещений в МКД.

2.3.5. В пределах полномочий, определенных настоящим Договором, рассмотрение жалоб, заявлений, претензий, принятие по ним решений и дача ответов.

2.3.6. В установленном законодательством порядке ведение технической, эксплуатационной, финансовой, бухгалтерской документации по МКД, предоставление статистической отчетности.

2.3.7. Консолидация всех финансовых средств из всех источников, поступающих на производство работ, предоставление услуг по предмету настоящего Договора, их использование по прямому назначению в рамках настоящего Договора.

2.3.8. Осуществление иной деятельности, направленной на цели управления МКД.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в МКД, включая управление МКД, а также проведение текущего ремонта общего имущества в данном доме, в том числе обеспечивать предоставление услуг по содержанию придомовой территории, уборке лестничных клеток, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.1.2. Незамедлительно информировать Собственника (Пользователя) помещения о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерных сетей.

3.1.3. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением Договора.

3.1.4. Рассматривать обращения Собственника (Пользователя) по вопросам, связанным с исполнением Договора.

3.1.5. В случае необходимости письменно информировать каждого Собственника о состоянии общего имущества в МКД, а также представлять соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества в МКД на общем собрании собственников помещений многоквартирного жилого дома.

3.1.6. Приступить к выполнению обязанностей в соответствии с данным Договором не позднее 30 (тридцати) дней с момента подписания настоящего Договора.

3.1.7. Для принятия решений на общем собрании собственников помещений многоквартирного жилого дома в МКД вносить соответствующие предложения на данном собрании.

3.1.8. Взять на себя обязательство об использовании персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, только в целях Управляющей компании.

3.1.9. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем в МКД.

3.1.10. В течение 30 (тридцати) дней с момента заключения настоящего Договора довести до сведения Собственника информацию об Управляющей организации, с указанием часов приема, адресов, телефонов диспетчерских служб, путем размещения информации на информационных стендах МКД либо на сайте Управляющей организации.

3.1.11. Производить начисление платежей в соответствии с п.4 настоящего Договора.

3.1.12. Информировать в письменной форме Собственников и Пользователей помещений в МКД об изменении размера платы за жилое помещение не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за помещение.

3.1.13. В течение 30 (тридцати) дней по истечению срока действия настоящего Договора предоставить отчет о выполненных работах, оказанных услугах.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания и текущего ремонта общего имущества в МКД в соответствии с Правилами и в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

3.2.2. Совершать сделки с третьими лицами в целях исполнения Договора.

3.2.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

3.2.4. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в МКД, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов, о чем информировать Собственников на общем собрании собственников помещений МКД при включении данного вопроса в повестку дня.

3.2.5. Принимать от Собственников (Пользователей) платежи, необходимые для исполнения функций управления МКД.

3.2.6. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником (Пользователем) помещения время, с предупреждением его не позднее чем за три дня до проведения работ, в занимаемое им помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время без предварительного согласования.

3.2.7. Требовать от Собственника (Нанимателя) помещения полного возмещения убытков, возникших по вине их и/или членов их семей, в случае невыполнения Собственником (Пользователем) помещения своих обязанностей.

3.2.8. Взыскивать с Собственников (Пользователей) задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.2.9. Созывать и проводить общее собрание собственников помещений многоквартирного жилого дома.

3.2.10. Не согласовывать производство строительно-монтажных работ (ремонт, перепланировку, электромонтажные работы и т.п.) строительным организациям и подрядчикам, не имеющим соответствующей специальной подготовки, допусков, сертификатов и лицензий.

При установлении фактов нарушения порядка производства вышеуказанных работ, составлять акт и направлять его в соответствующую государственную структуру для принятия соответствующих мер.

3.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации в части своих полномочий.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества в МКД и придомовой территории.

Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Ежемесячно вносить плату за помещение в соответствии с п.4 данного Договора.

3.3.3. Представлять Управляющей организации информацию (в случае ее наличия) о наличии права на предоставление мер социальной поддержки (льготы) на оплату жилого помещения, для расчета суммы средств, необходимых для обеспечения оказания мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, предоставленных Собственнику.

3.3.4. В случае приобретения либо прекращения права собственности на одно или несколько помещений в пятидневный срок с момента получения указанной информации извещать об этом Управляющую организацию.

3.3.5. В 3-хдневный срок письменно уведомить Управляющую организацию о сдаче жилого помещения в поднаем, вселение в жилое помещение иных лиц, их отселение, аренде помещений в МКД.

Своевременно уведомлять Управляющую организацию об отсутствии в жилом помещении всех проживающих в них граждан на срок более 30 суток, дате их убытия, прибытия, контактных телефонах (адресах места нахождения) с целью оперативной связи с ними Управляющей организации для проникновения в жилое помещение при ликвидации аварийных ситуаций.

3.3.6. При производстве в помещении ремонта, переустройства, реконструкции, перепланировки, а также переустановки, либо установки дополнительного сантехнического и иного оборудования, подключения к спутниковым, иным телекоммуникационным сетям, письменно согласовать производство вышеуказанных действий с Управляющей организацией, организовывать вывоз крупногабаритного мусора, строительных отходов за счет средств Собственника либо Пользователя.

За счет собственных средств в 10-тидневный срок, исчисляемый с даты завершения работ, в установленном порядке внести изменения в находящийся у Управляющей организации технический паспорт МКД, связанные с произведенной им переустройством, перепланировкой жилых помещений, общего имущества МКД.

3.3.7. Соблюдать требования Строительных норм и правил (СНиП), свода правил по безопасности эксплуатации электроустройств, требования органов Архитектуры и градостроительства.

3.3.8. В согласованные сроки обеспечить доступ в жилые и нежилые помещения представителям Управляющей организации для осмотров и выполнения необходимого ремонта общего имущества МКД; при аварийных ситуациях – в любое время дня и ночи.

3.3.9. Возместить понесенные Управляющей организацией убытки, допущенные по доказанной вине Собственника или пользователя жилыми/нежилыми помещениями.

3.3.10. При возникновении претензий или разногласий Собственников по использованию общего имущества МКД, например, обустройству незаконных парковок или использованию придомовой территории в других индивидуальных целях (обустройство

огородов, мест личного отдыха, пристроек к МКД, а также обустройство кладовок или подсобных помещений в подъездах, подвалах или других технических помещениях МКД), решать данные вопросы на общем собрании собственников помещений в соответствии с нормой ст. 36 ЖК РФ.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг по Договору.

3.4.2. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения последним своих обязанностей по Договору.

3.4.4. Участвовать в осмотрах и обследованиях МКД, осуществлять контроль качества и объемов выполняемых работ по Договору, в соответствии с критериями качества, установленными настоящим Договором, требованиям ГОСТ, СНиП, СанПиН.

3.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, применительно к настоящему Договору.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства и принимается общим собранием собственников помещений (Приложение № 2 к настоящему Договору).

4.2. Плата за помещение вносится на основании платежных документов (счетов-извещений), представленных Управляющей компанией в срок до 5 (пятого) числа месяца, следующего за истекшим.

Оплата производится Собственником или Пользователем в срок не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.3. В случае если в жилом помещении проживают граждане, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством субъекта Российской Федерации за счет средств соответствующих бюджетов, предоставляются меры социальной поддержки, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения уменьшается Управляющей организацией на величину соответствующих мер социальной поддержки.

4.4. Неиспользование Собственниками (Пользователями) помещений не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД.

4.5. В случае изменения стоимости услуг по Договору производится перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.6. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе МКД. Оплата в установленном случае производится Собственником (Пользователем) в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный

счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником (Пользователем) не позднее 10 рабочих дней со дня выставления счета.

4.7. Собственники (Пользователи), несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

4.8 Все собственники помещений обязаны оплачивать полив придомовой территории (при его наличии) из расчета доли каждого собственника в общем имуществе МКД в период с 01.03 по 31.10 включительно текущего календарного года.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Убытки, понесенные Собственником или Управляющей организацией в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений МКД, если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в МКД не были приняты общим собранием собственников помещений МКД (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией Собственникам соответствующей информации.

6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРИОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно, ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти и органов местного самоуправления, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.

6.2. При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.

6.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более трех месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

- предоставление уполномоченному представителю Собственников информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества в МКД;
- оценку качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.

7.2. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

- документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом МКД;
- показатели уровня сбора платежей за жилищные услуги, прочие платежи;
- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;
- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД;
- осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых Собственникам (Пользователям) услуг;
- снижение количества обоснованных жалоб населения на качество обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества в МКД;
- своевременное и качественное выполнение работ и услуг по предмету Договора.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров, а также в порядке досудебного урегулирования спора (претензионный порядок), и при необходимости оформляются протоколом соглашений Сторон. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор заключен сроком на 1 (один) год и вступает в силу с даты подписания Сторонами.

9.2. Стороны имеют право по взаимному согласию досрочно расторгнуть или изменить Договор. Расторжение или изменение Договора оформляется соглашениям, которые с момента их подписания Сторонами являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.3. Договор может быть досрочно расторгнут по требованию одной из Сторон в соответствии с действующим законодательством РФ. Сторона, изъявившая желание расторгнуть Договор, отправляет письменное извещение второй Стороне не позднее чем за 30 дней до даты расторжения Договора. Собственники принимают решение о расторжении или изменении настоящего Договора на общем собрании собственников помещений МКД.

9.4. 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 условия настоящего Договора.

9.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если:

А) размер платежей по Договору не обеспечивает рентабельную работу Управляющей организации, и Управляющей организацией было направлено письменное предложение каждому Собственнику об увеличении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного МКД, которое не было поддержано общим собранием собственников помещений МКД.

Б) собственники помещений не регулярно в нарушение ЖК РФ исполняют обязательства в части полной и своевременной оплаты по настоящему Договору, либо своими действиями затрудняют условия деятельности УК.

В) собственники помещений не принимают решение на ОСС о минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

9.6. В случае расторжения Договора, Управляющая организация за 5 (пять) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на МКД и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной Управляющей организации, либо одному из Собственников, указанному в решении общего собрания собственников МКД.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Один Договор находится у Управляющей организации, другой – у представителя Собственников.

10.2. Неотъемлемой частью договора являются:

- Характеристика МКД (на момент заключения договора) (Приложение № 1);
- Перечень и стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД (Приложение № 2).

11. Адреса и реквизиты сторон

От собственников МКД:

Рылов П.Е. Шолохов ул. 10, в. 9

Управляющая организация:

МУП «PCO «Новофедоровка»

Юр.адрес: 296574, Республика Крым, Сакский р-н, пгт. Новофедоровка, ул.Героев, 2

ИНН 9107035933, КПП 910701001, ОГРН 1159102026995, ОКПО 00831899, ОКТМО 35643401

р/с 40702810640790001994 в РНКБ (ПАО) г. Симферополь, БИК 043510607,

к/с 30101810335100000607

e-mail: novofedorovka.mup@ya.ru

Директор



Ерастова Н.И.

