

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № 01/Мих
жилым многоквартирным домом № 11 по ул. МИХАЙЛОВСКАЯ г. Артема

«15» сентября 2024 г.

г. Артем

Общество с ограниченной ответственностью «Лазурь», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Цуркана Олега Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Собственники помещений, расположенных в жилом многоквартирном доме по адресу: Приморский край г. Артем, ул. Михайловская, дом № 11, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с настоящим договором Управляющая организация по заданию и за счет Собственников помещений принимает на себя обязательства по надлежащему выполнению работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также обеспечению предоставления Собственникам помещений в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома коммунальных услуг для целей содержания общего имущества МКД.

1.2. В состав общего имущества многоквартирного дома входят:

- 1) 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 обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- 4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Перечень и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома приведены в Приложении №1 к настоящему договору.

1.3. Перечень и стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на дату заключения договора управления устанавливается Приложением №2 к договору. Утверждение нового тарифа по содержанию жилых помещений не требует переоформления настоящего договора, оформляется дополнительным приложением в соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

1.4. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом приведен в Приложении №3 к настоящему договору.

1.5. Управляющая организация приступает к управлению многоквартирным домом не позднее чем через 30 дней со дня подписания договора управления многоквартирным домом с первым собственником помещения.

2. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Размер платы и перечень работ по настоящему договору подлежит ежегодному утверждению общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации, которое может проводиться по инициативе любого собственника помещения либо по инициативе Управляющей организации. В случае, если общее собрание собственников помещений не состоялось по причине отсутствия кворума, установленного Жилищным кодексом РФ, либо решение об утверждении размера платы на очередной период не было принято, управляющая организация вправе к ранее установленной в перечне на предыдущий год стоимости работ (услуг) применить индексацию с учетом величины индекса роста потребительских цен на соответствующий год либо применить размер платы по содержанию жилых помещений, установленный органом местного самоуправления.

2.2. Размер платы за коммунальные услуги для целей содержания общего имущества МКД определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается по тарифам для населения, установленным уполномоченными органами исполнительной власти.

2.3. Собственники помещений ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным, производят оплату услуг по содержанию жилых помещений по платежным документам (в том числе платежным документам в электронной форме), представленным не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.4. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, производят оплату услуг по содержанию жилых помещений этой управляющей организации.

2.5. За несвоевременную либо внесенную не в полном объеме оплату услуг начисляется пеня в размере, установленном Жилищным кодексом РФ, при этом неиспользование Собственниками помещений не является основанием для невнесения платы.

2.6. Выполнение работ Управляющей организацией не включенных в настоящий договор (в том числе по организации капитального ремонта общего имущества) определяется на основании решения общего собрания Собственников, за исключением случаев выполнения дополнительных работ по содержанию общедомового имущества в соответствии с предписаниями контролирующих органов, оплата которых производится собственниками отдельно после их выполнения.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Управляющая организация обязана:

- обеспечивать качественное предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от утвержденных тарифов;
- обеспечивать готовность внутридомовых инженерных систем к оказанию коммунальных услуг, в том числе для целей содержания общего имущества МКД установленного уровня, качества и в необходимом объеме;
- обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить собственников (нанимателей, арендаторов) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

Все виды работ производятся исходя из утвержденных собственниками помещений тарифов по содержанию жилых помещений, а также поступающих в адрес Управляющей организации платежей.

3.1.2. Вести учет выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и придомовых территорий.

3.1.3. Ежегодно в течение первого квартала года, следующего за годом окончания срока действия тарифа по содержанию жилья, предоставлять Собственникам либо уполномоченному общим собранием лицу (председателю Совета многоквартирного дома) отчет о выполнении условий настоящего договора за истекший год действия тарифа. Отчет должен содержать следующие сведения:

- о стоимости, видах и характеристиках фактически выполненных работ,
- о случаях и причинах изменения перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту жилья в отчетный период;
- о случаях нарушения условий договора в течение отчетного периода,
- о видах коммунальных услуг, предоставленных в отчетный период Управляющей организацией, и произведенных расчетах за ресурсы, поставляемые для целей содержания общего имущества многоквартирного дома;
- о случаях привлечения Управляющей организации к административной ответственности в связи с неисполнением условий договора,
- о сумме средств по договору управления, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, израсходованных на содержание и текущий ремонт общедомового имущества, а также сумме средств, оставшихся в связи с неисполнением обязательств.

3.1.4. Предоставлять в срок не более 20 дней по предварительному запросу Собственнику помещения многоквартирного дома требуемую информацию, непосредственно связанную с вопросами управления многоквартирным домом. В случае размещения требуемой информации на официальном сайте Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства либо сайте управляющей компании – предоставить ссылку и адрес данного сайта.

3.1.5. В случае выполнения работ по содержанию жилых помещений в многоквартирном доме ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производить перерасчет в соответствии с порядком, установленном Правительством РФ. Собственник 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.

3.1.6. Размещать требуемую информацию в соответствии со стандартами раскрытия на сайте уполномоченного органа исполнительной власти - ГИС ЖКХ, на информационных стендах, а также (при наличии) на сайте управляющей компании.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору, в т.ч. поручать выполнение работ по настоящему договору иным организациям, при этом УК несет ответственность за действия привлекаемых третьих лиц как за свои собственные.

3.2.2. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в многоквартирном доме перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для ее устранения с последующим уведомлением Собственников в течение 10 дней с момента проведения соответствующих работ. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда;

3.2.3. Управляющая организация вправе направлять доходы, полученные в результате экономии (минимизация затрат, ресурсо- и энергосбережение и пр.), на проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, компенсацию

4.3. Управляющая организация не несет ответственность по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам, а также платежам за коммунальные услуги и установку общедомовых приборов учета.

4.4. Контроль исполнения договорных обязательств Управляющей организацией осуществляется путем подписания уполномоченным собственниками лицом актов выполненных работ и оказанных услуг, а также путем предоставления собственникам либо уполномоченному общим собранием лицу (председателю Совета многоквартирного дома) в течение первого квартала года, следующего за годом окончания срока действия тарифа по содержанию жилья, ежегодных отчетов о выполнении условий договора управления за предыдущий год, а также путем размещения соответствующей информации на сайте управляющей компании и на сайте уполномоченного органа исполнительной власти либо путем получения соответствующей информации по управлению МКД по письменным запросам собственников помещений.

5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. Настоящий договор считается заключенным с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ в связи с заключением настоящего договора управления, действует 5 (пять) лет и считается пролонгированным на каждый очередной период с утверждением собственниками помещений многоквартирного дома нового перечня работ (услуг) условий их выполнения (оказания) на очередной год действия договора, если за 30 дней до его окончания не поступит уведомления о его расторжении ни от одной из сторон.

5.2. Настоящий договор может быть расторгнут по решению Управляющей организации либо общего собрания собственников по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, с предварительным уведомлением другой стороны не менее чем за 30 дней до предполагаемой даты расторжения договора и возмещением сторонами договора всех понесенных расходов, связанных с выполнением работ по настоящему договору, а также в случае существенного нарушения условий договора одной из сторон (в том числе при отказе собственников от утверждения тарифа по содержанию жилых помещений на очередной календарный период).

5.3. В рамках исполнения обязательств по настоящему договору собственник передает управляющей организации право обработки его персональных данных в объеме, необходимом для комплектации адресных счет-квитанций, учета поступивших платежей, взыскания дебиторской задолженности и пр. вопросов управления МКД, при этом обработка персональных данных должна обеспечивать защиту прав и свобод человека и гражданина, конфиденциальность и безопасность персональных данных при их обработке.

5.4. Стороны настоящего договора согласовали следующий порядок информирования собственников помещений о проведении общих собраний, итогах проведенных общих собраний, иных информационных сообщений по вопросам управления многоквартирным домом: путем размещения соответствующих объявлений на входных подъездных дверях МКД.

5.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах равной юридической силы по одному для каждой из сторон. Один экземпляр договора с приложениями храниться в управляющей компании, второй - передается уполномоченному собственниками помещений лицу (председателю Совета многоквартирного дома).

5.6. По всем вопросам, не урегулированным настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ. Все споры и разногласия сторон решаются путем переговоров, а в случае невозможности их разрешения - в судебном порядке.

6. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «Лазурь»
управления)
692778, Прим. край, г. Артём, ул. Ленина, д.13,
тел./факс: 8 (42337) 9-41-80
ИНН 2502035882
КПП 250201001
р/с 40702810345570000200
ДФ ПАО «Росбанк», г. Владивосток,
БИК 040507871
к/с 30101810300000000871

Директор
ООО «Лазурь»
М.П. _____
Иванов С.В.

Собственники помещений:

(Приложение №4 к договору



Состав и техническое состояние общего имущества собственников помещений жилого многоквартирного дома по адресу: г. Артем, ул. Михайловская, д. 11

Общие сведения о многоквартирном доме			
1.	Год постройки многоквартирного дома	1983	
2.	Серия, тип постройки	121-013/1	
3.	Общая степень износа	37%	
4.	Количество этажей	5	
5.	Количество подъездов	6	
6.	Наличие (площадь) подвала	1221,5	
7.	Количество квартир	89	
8.	Количество нежилых помещений	1	
9.	Общая площадь многоквартирного дома	7383,6	
10.	Жилая площадь	4450,2	
11.	Общая площадь нежилых помещений	57,7	
12.	Площадь придомовой территории	9772,0	
13.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	25:27:060102:6686	
14.	Год последнего капитального ремонта	2015г. (кровля и система холодного водоснабжения)	
Техническое состояние многоквартирного дома			
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция система и пр.) или	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	ленточный из сборных ж/б блоков	удовлетворительное
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	панельные	местами выкрашивание раствора в стыках
3.	Перекрытия	ж/б плиты	удовлетворительное
4.	Крыша	скатная металлическая	удовлетворительное
5.	Полы	ж/б плиты	удовлетворительное
6.	Проемы (окна, двери и др.)	окна двустворные, входные подъездные двери металлические	оконные переплеты местами разошлись
7.	Отделка (внутренняя, наружная и др.)	штукатурка, известковая побелка, окраска	удовлетворительное
8.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, отопления	централизованное	в рабочем состоянии
9.	Другое		

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Директор
ООО «Лазурь»



С.В. Цуркан

Собственники помещений
(Приложение №4 к договору управления)

**Перечень и стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту
общего имущества жилого многоквартирного дома №11 по ул. Михайловская**

Перечень работ и услуг	Периодичность	Цена за 1 кв. м (руб./мес.) (без НДС)
		содержание жилого помещения, в т.ч. текущий ремонт
1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций МКД, оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД		
1.1. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей инженерных систем	по графику проведения технических осмотров	1,57
1.2. Проведение технических осмотров конструктивных элементов здания	2 раза в год	0,44
1.3. Подготовка отопительной системы к сезонной эксплуатации: ремонт, регулировка, промывка, испытание, опрессовка системы, спуск воды, устранение дефектов.	ежегодно, после окончания отопительного сезона	2,22
2. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в МКД		
2.1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества МКД		
2.1.1. Влажное подметание лестничных площадок и маршей	первых трёх этажей 5 раз в неделю, выше третьего этажа 3 раза в неделю	7,42
2.1.2. Мытьё лестничных площадок, маршей	1 раз в месяц в летний период (5 раз в год)	0,44
2.1.3. Влажная протирка элементов лестничных клеток (панелей, подоконников, плинтусов, перил, лерных ограждений, дверей, электрощитов, почтовых ящиков), мытьё окон	2 раза в год	0,37
2.1.4. Дератизация и дезинсекция подвального помещения	1 раз в год	0,12
2.2. Работы по содержанию земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома		
2.2.1. Подметание придомовой территории, уборка земельного участка от случайного мусора	1 раз в двое суток	3,44
2.2.2. Уборка мусора на контейнерных площадках	ежедневно	0,45
2.2.3. Покос травы	4 раза в сезон	1,09
2.2.4. Посыпка песком территории	1 раз в сутки во время гололеда	0,14
2.2.5. Уборка территории в дни снегопада	1 раз в сутки во время снегопада	0,58
2.2.6. Известковая покраска деревьев	1 раз в год	0,01
2.3. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов		
2.3.1. Покраска и маркировка контейнера	1 раз в год	0,03
2.3.2. Обработка мусорных контейнеров и площадок под ними дезинфицирующими составами		0,04
2.4. Обеспечение устранения аварий		
2.4.1. Обеспечение устранения аварий	Круглосуточно (на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, энергоснабжения)	1,79
3. Мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности жилищного фонда		
3.1. Обслуживание теплового счетчика	отопительный период	0,47
4. Прочие работы		
4.1. Непредвиденные расходы		0,40
5. Работы по управлению МКД		
5.1. Содержание вычислительного центра, доставка квитанций, услуги банка, прочие услуги		2,56
5.2. Содержание управляющей компании		6,65
Всего:		30,23

ПОДПИСИ СТОРОН:

Директор
ООО «Лазурь» _____ О.В. Цуркан

Собственники помещений
(Приложение №4 к договору управления)



**Перечень работ и услуг по управлению
жилым многоквартирным домом №11 по ул. Михайловская**

1. Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, а также их актуализация и восстановление (при необходимости).

2. Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных реестров собственников в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства о защите персональных данных.

3. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

- разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

- подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

- подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме;

- обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов через членов Совета многоквартирного дома.

4. Организация собственниками помещений в многоквартирном доме либо управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:

- уведомление собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания;
- обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и материалами, которые будут рассматриваться на собрании;
- подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;
- подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;
- документальное оформление решений, принятых собранием;
- доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании.

5. Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

- определение способа оказания услуг и выполнения работ;
- подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;
- выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;

- заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- заключение договоров энергоснабжения для целей содержания общего имущества многоквартирного дома, а также для обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;

- заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

- осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

- ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

6. Осуществление круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания.

7. Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.

8. Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги (в соответствии с принятым собственниками помещений порядком расчетов за предоставленные коммунальные услуги), в том числе:

- начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг;
- оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;
- осуществление в соответствии с утвержденным собственниками помещений порядком расчетов за коммунальные услуги для целей содержания общего имущества многоквартирного дома;
- ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации.

9. Обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

- предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;
- раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства;
- прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Директор
ООО «Лазурь»



О.В. Цуркан

Собственники помещений
(Приложение №4 к договору управления)