Договор №175/2021

управления многоквартирным домом по адресу:
Московская область, г. Щёлково, ул. Краснозаводская, дом 14

г. Щёлково **01 11 2021 г.**

Собственники жилых помещений, действующие на основании протокола № 1/2021 внеочередного общего собрания собственников от 08.10.2021 г., именуемые в дальнейшем **Собственники,** с одной стороны, и

Муниципальное унитарное предприятие городского округа Щёлково «Межрайонный Щёлковский Водоканал» (МУП «Межрайонный Щёлковский Водоканал»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице заместителя генерального директора по филиалу «Жилищник» Лескова Дмитрия Анатольевича, действующего на основании Доверенности от 24.09.2021 г. АЦ№161-240921, именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых помещений на условиях решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № ___ от __.__.20 г.) согласованных с Управляющей организацией.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При исполнении условий настоящего договора Стороны обязуются руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, нормативными актами субъектов Российской Федерации органов местного самоуправления, в том числе: «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 (далее Правила предоставления коммунальных услуг), «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 (далее Правила содержания общего имущества), «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, и другими нормативными актами.

2. Предмет Договора

2.1. Предметом настоящего Договора является выполнение *Управляющей организацией* за плату, в течение согласованного с *Собственниками* срока: услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **улица** Краснозаводская, **дом** 14, **город Щёлково, Московская область**, предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Целью настоящего Договора является, обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-

потребления соответствующих услуг собственниками помещений в многоквартирном доме и электроснабжение (в части электроэнергии мест общего пользования, лифтов).

Договоры на газоснабжение, а также на техническое обслуживание и ремонт внутриквартирного газового оборудования, *Собственники* заключают самостоятельно с соответствующей организацией.

2.7.3. Осуществляет контроль исполнения договорных обязательств с подрядными и прочими организациями, а также приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

2.7.4. Подготавливает предложения по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги.

2.7.5. Осуществляет ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2.7.6. Осуществляет приём и рассмотрение обоснованных (касающихся взятых Управляющей организацией обязательств) обращений и жалоб *Собственников*.

2.7.7. Осуществляет выдачу жилищных справок и иных документов в пределах своих полномочий

2.7.8. Своими или привлеченными силами осуществляет начисление, сбор, расщепление и перерасчёт обязательных и иных платежей *Собственникам* и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.7.9. Вести регистрационный учет граждан.

2.7.10. Определяет перечень мероприятий по ресурсосбережению и обеспечивает их реализацию.

2.7.11. Представляет интересы *Собственников,* касающиеся их общего имущества в многоквартирном доме, в суде, органах государственной и муниципальной власти без специальных доверенностей.

2.7.12. Совершает другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.

2.8. Капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, не является предметом данного Договора.

2.9. Настоящий Договор является договором смешанного вида.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. *Управляющая организация* обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору **с** 01 11 **20**21 **г.**

3.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой и в интересах *Собственников*, в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по перечню, объёму услуг, работ и условиями их выполнения, определяемых в соответствии с порядком, установленным пунктами **2.5, 2.6.**

В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества *Управляющая организация* обязана устранить все выявленные недостатки за свой счёт.

помещений (общего имущества) по настоящему Договору. Форма такого акта приведена в Приложении **№ 6.**

3.1.14. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность произвести перерасчёт платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим Законодательством Российской Федерации.

3.1.15. Информировать в письменной форме в платёжном документе (или иным способом) *Собственников* об изменении размера платы за коммунальные услуги, за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с п. 13 статьи 155 ЖК РФ.

3.1.16. Осуществлять по заявлению потребителя ввод в эксплуатацию установленного индивидуального прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.17. Согласовывать в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения, выдавать технические условия на переустройство или перепланировку жилого помещения.

3.1.18. Представлять отчеты о проделанной работе в порядке, установленном **п. 6.7.** настоящего Договора.

3.1.19. Предоставлять уполномоченным, *Собственниками,* лицам, по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.20. Предоставлять *Собственникам* информацию в соответствие с требованиями Постановления Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами".

3.1.21. За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, в установленном законом порядке, вновь избранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо, в случае непосредственного управления многоквартирным домом - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.22. Выступать в суде истцом, ответчиком, третьим лицом по искам, связанным с ненадлежащим содержанием, использованием, эксплуатацией и ремонтом переданных в управление объектов общего имущества многоквартирного дома.

3.2. *Управляющая организация* вправе:

3.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, в зависимости от фактического состояния общего имущества, объёма поступивших средств *Собственников* и производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. При выявлении *Управляющей организацией* факта проживания в квартире *Собственника* лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы по Договору, *Управляющая организация* после соответствующей проверки,

3.3.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.5. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет, текущий ремонт внутри жилого помещения.

3.3.6. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.3.7. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению, незамедлительно сообщив о таких неисправностях и повреждениях в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.8. Соблюдать права и законные интересы соседей.

3.3.9. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

3.3.10. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, плату за коммунальные и жилищные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение МОП, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятые в соответствии с законодательством.

3.3.11. Обеспечивать доступ в занимаемые жилые помещения, в согласованное время, специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учёта, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.12. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный Жилищным кодексом Российской Федерации

3.3.13. В случае временного отсутствия предоставлять *Управляющей организации* информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в его помещение на случай устранения аварийных ситуаций.

3.3.14. Предоставить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещения или иные основания пользования помещением.

3.3.15. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.3.16. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества, и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

3.3.17. Соблюдать следующие требования:

3.4.7. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.4.8. Вносить изменения в условия настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4. Цена Договора и порядок расчётов

4.1. Цена Договора и размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому *Собственниками* помещению.

4.2. Цена договора управления определяется исходя из цен и тарифов на оплату жилья и коммунальные услуги (при отсутствии решения *Собственников* о внесении потребителями платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям), утверждаемых в установленном законодательством порядке и подлежит перерасчёту при их изменении (установление новых цен и тарифов), если иное не установлено решением собственников помещений. В случае, если *Собственники* не принимают на общем собрании собственников, решения о пересмотре платы за содержание и ремонт жилья, то на последующий год размер такой платы корректируется с учетом коэффициента повышения размера платы, устанавливаемого органами местного самоуправления на последующий год.

4.3. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

– стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, утвержденных органом местного самоуправления.

– стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых от объёмов потребляемых ресурсов в многоквартирном доме и утвержденных тарифов.

4.3.1. Размер платы за коммунальные услуги потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учёта, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учёта рассчитывается в соответствии с объёмами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утверждёнными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учёта – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.3.2. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и за коммунальные услуги вносится ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платёжных документов.

4.3.3. В выставляемом *Управляющей организацией* платёжном документе указываются: расчётный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчёта, задолженности *Собственника* по оплате общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платёжном документе также (справочно) указываются: размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также коммунальных услуг; дата создания платёжного документа.

подтвержденного документами о фактическом месте нахождения Собственника в этот период, плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение не взимается с момента составления техническим специалистом Управляющей организации акта о закрытии и опечатывании вентилей холодного и горячего водоснабжения в помещении.

4.5. Очередность погашения требований по денежным обязательствам собственников и иных лиц, пользующиеся помещениями перед *Управляющей организацией,* определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора *Стороны* несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Ответственность Управляющей организации:

5.2.1. *Управляющая организация* несёт ответственность по настоящему Договору в объёме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности, согласно **Приложения № 7**) с момента вступления Договора в силу.

5.2.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, *Управляющая организация* несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. *Управляющая организация* освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины *Собственников* помещений, в том числе несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы

5.2.3. *Управляющая организация* несет ответственность перед *Собственником* за причинение ему материального вреда, причиной которого явились неправомерные действия (бездействия) *Управляющей организации* или невыполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств *Управляющей организацией* при выполнении работ (оказании услуг) по исполнению настоящего договора. К таким случаям *Стороны* договорились отнести случаи причинения убытков *Собственнику*, связанные с:

– возложением обязанности судом на *Собственника* по выплате денежных сумм третьим лицам, вызванных неисполнением (ненадлежащим исполнением) обязанностей *Управляющей организацией* по настоящему договору, подтвержденных решением суда;

– возложением обязанности административным органом (инспекцией) на *Собственника* по выплате денежных сумм в виде налагаемых мер административного взыскания, вызванных исполнением (ненадлежащим исполнением) обязанностей *Управляющей организацией* по настоящему договору, подтвержденных постановлением административного органа (инспекции).

5.3. Ответственность Собственников

5.3.1. *Управляющая организация* в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации вправе взыскать с *Собственников* ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему Договору.

5.3.2. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчёте на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, *Управляющая организация* в соответствии с действующим законодательством РФ вправе взыскать с Собственников жилых помещений плату, не полученную по настоящему договору.

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственникам, нанимателям и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является Акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия *Собственника.*

6.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трёх человек, включая представителей *Управляющей организации* (обязательно), *Собственника* (члена семьи собственника), подрядной организации, свидетелей (соседей), представителей Совета МКД, председателя совета и других лиц. Если в течение двух часов в дневное время или трёх часов в ночное время с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.5. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника; описание (при наличии возможности фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и собственника (члена семьи собственника).

6.6. Акт составляется в присутствии *Собственника* (члена семьи собственника), права которого нарушены. При отсутствии собственника (члена семьи собственника) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, Совета МКД, Председателя совета, соседей). Акт проверки составляется комиссией в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается собственнику (члену семьи собственника) под расписку.

6.7. *Управляющая организация* представляет ежегодный отчет о выполнении условий настоящего Договора в срок, не позднее конца 1 квартала следующего года. Отчет предоставляется путем размещения на сайте *Управляющей организации*: _____ и (или) направления одного экземпляра Председателю Совета многоквартирного дома, или уполномоченному собственниками лицу.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе *Собственников* в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путём уведомления *Управляющей организации* о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием *Собственников* помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем *Управляющая организация* должна быть уведомлена не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора, путём предоставления ей протокола (копии) общего собрания собственников;

11. Адреса и реквизиты сторон:

«Управляющая организация»:
МУП "Межрайонный Щёлковский Водоканал "

Заместитель генерального директора по филиалу - «Жилищник»:

_____ / **Д.А.Лесков** /

М.П.

«Собственники»:

✉ г. Щёлково, Московская область
ул. Краснозаводская дом 14

Собственники жилых помещений МКД

Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № 1/2021 от 18.10.2021 г.) более 50 % голосов были утверждены (акцептованы) условия настоящего Договора.