ДОГОВОР

управления многоквартирным домом расположенным по адресу: г. Саратов, ул. Крымский тупик, д.№4.

г. Саратов «01» июля 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Энтузиаст - 2001», в лице директора Бусыгиной Ольги Борисовны, действующего на основании Устава, именуемое вдальнейшем "Управляющая организация", с одной стороны, и**Авдеева Наталья Викторовна**, являющаяся собственником жилого помещения №20, в многоквартирном доме по адресу: г. Саратов, ул. **Крымский тупик, дом №4**, (далее - "Многоквартирный дом"), именуемая в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящийДоговор онижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: **г. Саратов, ул. Крымский тупик, д.№4** (протокол №1 от 01.06.2023г.), копии документов по которому хранятся в офисе Управляющей Организации.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. 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 и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

1.4. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о зарегистрированном в многоквартирном доме праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора.

1.5. В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) собственник предоставляет Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: **г. Саратов, ул. Крымский тупик, д.№4.**

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течении согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.3. Полный Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в техническом паспорте на многоквартирный дом и актах ежегодных осмотров.

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в

Многоквартирном доме в соответствии с минимальным Перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в рамках собранных денежных средств. В случае оказания данных услуг и выполнения
указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные ресурсы согласно платежному документу, предоставленному Управляющей организацией, через платежные организации.

3.1.4. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.5. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

3.1.6. Заключать договора и проводить техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме со специализированной организацией.

3.1.7. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.8. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и предоставить ответ Собственнику о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;
- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 10 (десяти) дней обязана рассмотреть обращение и предоставить ответ Собственнику о результатах рассмотрения обращения;
- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 10 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений предоставить ответ Собственнику о последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в/на подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике приема Собственников, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

3.1.9. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику, без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.10. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.11. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, предоставлять информацию Собственнику о причинах. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

3.1.12. Информировать Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами государственной власти), коммунальные ресурсы за 20 дней до дня применения новых тарифов на оборотной стороне платежных документов.

3.1.13. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным. В случае предоставления платежных документов позднее 1-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

3.1.14. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иных предусмотренных действующим законодательством документов.

3.1.15. Не менее чем за 1 день до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение по телефону или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.16. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные ресурсы и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы.

3.1.17. В результате аварийной ситуации на основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта.

3.1.18. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.19. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующего решения общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с

решением Собственников, направляются на ремонт общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением совета многоквартирного дома.

3.1.20. Хранить техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы в ООО «Энтузиаст-2001».

3.1.21. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Заключать договора на организацию начисления и сбора платежей с Собственника, уведомив о реквизитах данной организации Собственника, по мере необходимости.

3.2.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника в свободном открытом доступе.

3.2.6. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.8. Если собственниками не будет утвержден тариф, предложенный управляющей компанией, то она имеет право обратиться с заявлением об утверждении тарифа на содержание и текущий ремонт в органы местного самоуправления.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания Собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать систему канализации для выброса бытового, строительного и другого мусора

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

к) ежегодно заключать договор о техническом обслуживании и ремонте внутриквартирного газового оборудования со специализированной организацией, с которой Управляющая компания заключила договор технического обслуживания многоквартирного дома.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 3 рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные ресурсы возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (Собственники нежилых помещений).

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ и осмотров в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.7. В случае отсутствия денежных средств для проведения необходимых ремонтных работ, собственники обязуются принять решение о сборе дополнительных денежных средств. В отсутствии необходимых денежных средств ответственность за невыполнение работ несут собственники.

3.3.8. Извещать управляющую компанию в течении 5(пяти) рабочих дней об изменении числа проживающих граждан и пользователей коммунальных услуг, в том числе, уведомлять о временно проживающих в жилых помещениях в течении пяти и более дней граждан путем направления заявления в письменной форме в адрес Управляющей организации.

Уведомлять Управляющую организацию не более чем в 10(десятидневный)срок об отчуждении помещения посредством предоставления в адрес Управляющей организации копии документов, подтверждающих факт отчуждения.

3.3.9. Производить согласование с Управляющей организацией при заключении договора с другими организациями (лицензированными) на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома.

3.3.10. Предоставлять в управляющую организацию копии: свидетельства регистрации права собственности на помещение, договора купли-продажи (приватизации, найма, мены, и.т.д.), паспорта всех собственников, содержащих, в том числе информацию о месте регистрации, паспорта БТИ на помещение, и прочих документов и предъявить оригиналы для сверки.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация,

специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.

3.4.6. В случае ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору Собственник вправе обратиться за защитой своих прав компетентный государственный орган.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы для Собственника устанавливается:

- на общем собрании Собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц.

- если собственниками не будет утвержден тариф, предложенный управляющей компанией, то она имеет право обратиться с заявлением об утверждении тарифа на содержание и текущий ремонт в органы местного самоуправления.

4.2. Цена Договора определяется:

- общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, определенной решением общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, в размере: содержание и ремонт жилья – 27,36 руб./кв.м. (содержание — 22,86 руб./кв.м., текущий ремонт 4,50 руб./кв.м) –без учета коммунального ресурса в МКД. Коммунальные ресурсы на содержание общего имущества многоквартирного дома рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

4.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.4. Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества многоквартирного дома, рассчитывается с учетом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества многоквартирного дома, исходя из показаний общедомовых приборов учета, и выставляется отдельными строками по каждому виду коммунального ресурса, соразмерно доле собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество.

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и иные платежи вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Планово-договорная стоимость работ и услуг на каждый год действия договора определяется: на дату заключения договора, во второй и последующие годы действия договора такая стоимость ежегодно индексируется.

Метод индексации: «На индекс потребительских цен, рассчитываемый Росстатом за каждый предыдущий год в целом по стране», индексацию проводить ежегодно с момента подписания договора управления. Использовать данные инфляции подтвержденные официально.

4.7. В случае возникновения необходимости, прочие работы по содержанию (благоустройству) многоквартирного дома проводить и начислять жителям единовременно отдельной строкой в размере фактически произведенных затрат (согласно актам выполненных работ) по согласованию с председателем и советом дома, а именно: работы по очистке кровли от скопления снега и наледи, по очистке придомовой территории от снега механизированным способом, работы по вывозу снега и наледи, работыпо очистке кровли и водоотводящих устройств от мусора, препятствующего стоку дождевых и талых вод, спил (опиловка, обрезка) или посадка зеленых насаждений, покос травы, работы по вывозу КГО и мусора, образовавшегося при осуществлении работ по благоустройству придомовой территории и помещений общего пользования, размер которого не позволяет осуществить складирование в контейнерах, проведение дезинфекции, дезинсекции и дератизации помещений общего пользования, осушение подвала, прочистка наружных канализационных сетей.

4.8. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за помещение и за отопление.

4.9. Расходы управляющей организации, возникающие в случае проведения работ по истребованию задолженности включаются в платежный документ должника и могут быть взысканы в судебном порядке, а именно: государственная пошлина при подаче заявления в суд, расходы по оплате услуг привлеченных организаций по взысканию задолженности, в том числе за направление одной претензии в пределах 100 руб., подача одного заявления о выдаче судебного приказа впределах 1000 руб., подача одного искового заявления в пределах 10000 руб., расходы за направление документов почтой России в соответствии тарифа почты России, расходы по отключению/подключению коммунальных ресурсов в пределах 10000 руб.

4.10. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.11. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

4.12. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

Разграничении границ ответственности по ремонту, содержанию и обслуживанию многоквартирного дома обуславливается действующими законодательно-правовыми актами и настоящим Договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные ресурсы, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, 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 выплаты включительно.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.4. В случае отсутствия денежных средств для проведения необходимых ремонтных работ, собственники обязуются принять решение о сборе дополнительных денежных средств. В отсутствии необходимых денежных средств ответственность за невыполнение работ несут собственники.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагирования Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (Госпожнадзор, СЭС и другие), для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания Собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания Собственников.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разд. 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется представителем Управляющей организации, в присутствии Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. 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 их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи представителя Управляющей организации и Собственника.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется без его участия с приглашением в независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению, в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- Собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в Приложении №2 к настоящему Договору.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 9.3 настоящего Договора.

7.5. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

7.6. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении договора.

7.7. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.8. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.9. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана получить от Собственника распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный им счет излишне полученных ею средств.

7.10. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.11. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

7.12. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

7.13. После расторжения Договора техническая и иная документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствие такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7.14. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Решение об организации общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома принимается Собственником помещения.

8.2. Собственники помещений Многоквартирного дома предупреждаются путем помещения информации на информационных досках у подъездов дома.

8.3. Управляющая организация предупреждается путем направления письменного уведомления.

8.4. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения и/или Управляющей организации.

8.5. Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. 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 месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

Претензионный порядок при взыскании задолженности по оплате услуг и работ Управляющей организации не требуется.

9.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и

непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления Многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможны в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении Многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух 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.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9.5. Стороны по Договору обязуются в рамках исполнения настоящего договора соблюдать требования применимого антикоррупционного законодательства и не предпринимать никаких действий друг к другу, которые могут нарушить нормы антикоррупционного законодательства или стать причиной такого нарушения, в том числе не требовать, не получать, не предлагать, не санкционировать, не обещать и не совершать незаконные платежи напрямую, через третьих лиц или в качестве посредника, включая (но не ограничиваясь) взятки в денежной или любой иной форме, каким-либо физическим или юридическим лицам, включая (но не ограничиваясь) коммерческим организациям, органам власти и самоуправления, государственным служащим, частным компаниям и их представителям.

В случае нарушения одной из Сторон Договора изложенных выше антикоррупционных обязательств, другая Сторона вправе в одностороннем порядке приостановить исполнение своих обязательств по настоящему Договору до устранения причин такого нарушения или отказаться от исполнения Договора, направив об этом письменное уведомление.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на один год и действует с 01.07.2023 года по 30.06.2024 года.

10.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к правоотношениям сторон, возникшим между ними после заключения настоящего Договора.

10.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на следующий календарный год на тех же условиях.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон, и ГЖИ, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.2. Приложения:

11.2.1. Состав общего имущества многоквартирного дома (Приложение N1).

11.2.2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение N2).

11.2.3. Перечень услуг и работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение N3).

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:	**Собственник:**
ООО «Энтузиаст - 2001»	**Авдеева Наталья Викторовна**
410039, г. Саратов, пр-кт Энтузиастов, д. 62	410039, г. Саратов, ул. Крымский тупик, д.4, кв.20.
ОГРН: 1026402498407	
ИНН: 6451127748	
КПП: 645101001	
Банк: Поволжский Банк ПАО «Сбербанк»	
р/с 4070 2810 6563 6010 0455	
к/с 30101810200000000607	
БИК 043601607	
Должность: Директор Ф.И.О.: Бусыгина О. Б.. Подпись: _____ М.П.	Ф.И.О.: Авдеева Н.В. Подпись: Авдеева НВ

Приложение № 1

Состав общего имущества многоквартирного дома

г. Саратов «01»июля 2023 г.

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее — помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры); отопительные приборы находящиеся в помещениях Собственника не относится к общему имуществу;

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Управляющая организация:	**Собственник:**
ООО «Энтузиаст - 2001»	**Авдеева Наталья Викторовна**
410039, г. Саратов, пр-кт Энтузиастов, д. 62	410039, г. Саратов, ул. Крымский тупик, д. 4, кв.20.
ОГРН: 1026402498407	
ИНН: 6451127748	
КПП: 645101001	
Банк: Поволжский Банк ПАО «Сбербанк»	
р/с 4070 2810 6563 6010 0455	
к/с 30101810200000000607	
БИК 043601607	
Должность: Директор Ф.И.О.: Бусыгина О. Б.. Подпись: _____ М.П.	Ф.И.О.: Авдеева Н.В. Подпись: Авдеева НВ

Приложение № 2

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома

г. Саратов «01» июля 2023 г.

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Периодичность
1	Техническое обслуживание вводно-распределительного устройства (отключение, очистка от пыли и грязи, поджатие соединительных узлов, включение)	1 раз в год
2	Технический осмотр осветительной арматуры в подъездах (визуальный осмотр включателей и светильников)	1 раз в год
3	Техническое обслуживание квартирных электрощитков (очистка щитка, автоматического выключателя, пакетного выключателя, плавких предохранителей от пыли и мусора, проверка присоединения концов проводов к зажимам, поджатие соединительных узлов в целях избежания "обгорания" проводки)	1 раз в год
4	Техническое обслуживание электрощитовой (визуальный осмотр осветительных приборов в электрощитовой, очистка от пыли при помощи щетки, поджатие соединительных узлов, подметание помещения, обновление указателей, предупредительных надписей)	1 раз в год
5	Технический осмотр запорно-регулировочной арматуры горячего и холодного водоснабжения, центрального отопления в подвалах и на чердаках с составлением акта (проверка состояния пробочных кранов и вентилей, задвижек и запорной арматуры), устранение течей в соединениях	3 раза в год
6	Очистка грязевика (отсоединение подводки, разборка, промывка, сборка)	1 раз в год
7	Техническое обслуживание прибора узла учета тепловой энергии	1 раз в год
8	Осмотр конструктивных элементов многоквартирного дома с составлением актов и дефектных ведомостей	2 раза в год
9	Аварийно-диспетчерская служба внутридомовых электрических сетей	круглосуточно
10	Аварийно-диспетчерская служба внутридомовых систем отопления	круглосуточно
11	Аварийно-диспетчерская служба внутридомовых сетей канализации и водоснабжения	круглосуточно
12	Уборка придомовой территории	постоянно
13	Уборка лестничных клеток	2 раза в неделю
14	Покос травы	по мере необходимости
15	Проверка работоспособности вентканалов	3 раза в год
16	Услуги по начислению платежей за жилищные услуги	1 раз в месяц
17	Оформление и печать платежных документов на оплату жилищных услуг	в соответствии с графиком работы

18	Ведение и хранение технической и иной документации по дому	постоянно
19	Планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома	постоянно
20	Информационная работа с населением (рассмотрение обращений граждан, подготовка ответов заявителям)	в соответствии с графиком работы
21	Обеспечение бухгалтерского и налогового учета и отчетности	постоянно
22	Услуги паспортиста	в соответствии с графиком работы
23	Работа с должниками	в соответствии с графиком работы

Управляющая организация:	**Собственник:**
ООО «Энтузиаст - 2001»	**Авдеева Наталья Викторовна**
410039, г. Саратов, пр-кт Энтузиастов, д. 62	410039, г. Саратов, Крымский тупик, д. 4, кв.20.
ОГРН: 1026402498407	
ИНН: 6451127748	
КПП: 645101001	
Банк: Поволжский Банк ПАО «Сбербанк»	
р/с 4070 2810 6563 6010 0455	
к/с 30101810200000000607	
БИК 043601607	
Должность: Директор Ф.И.О.: Бусыгина О. Б. Подпись: _____ М.П.	Ф.И.О.: Авдеева Н.В. Подпись: _____

Приложение № 3

Перечень услуг и работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

г. Саратов 01» июля 2023 г.

Виды работ по текущему ремонту конструктивных элементов многоквартирного дома:

• текущий ремонт фундамента, стен, перегородок, перекрытий, крыши, кровли подвальных и чердачных помещений, оконных и дверных проемов, лестниц, являющихся общим имуществом в многоквартирном доме;

• внешняя отделка фасада;

• иные работы, связанные с ремонтом конструктивных элементов.

Виды работ по текущему ремонту внутридомового инженерного оборудования многоквартирного дома:

текущий ремонт систем холодного водоснабжения, водоотведения, горячего водоснабжения и отопления, электроснабжения, дымоудаления, вентиляционной системы, внутридомового газового оборудования,

текущий ремонт общедомовых приборов учета, запирающих устройств и другого оборудования и внутридомовых систем.

Примечание. Работы по текущему ремонту общего имущества осуществляются управляющей организацией в пределах собранных с собственников (нанимателей) помещений денежных средств.

В случае отсутствия денежных средств для проведения необходимых ремонтных работ, собственники обязуются принять решение о сборе дополнительных денежных средств. В отсутствии необходимых денежных средств ответственность за невыполнение работ несут собственники.

Управляющая организация:	**Собственник:**
ООО «Энтузиаст - 2001»	**Авдеева Наталья Викторовна**
410039, г. Саратов, пр-кт Энтузиастов, д. 62	410039, г. Саратов, ул. Крымский тупик, д.4, кв.20.
ОГРН: 1026402498407	
ИНН: 6451127748	
КПП: 645101001	
Банк: Поволжский Банк ПАО «Сбербанк»	
р/с 4070 2810 6563 6010 0455	
к/с 30101810200000000607	
БИК 043601607	
Должность: Директор Ф.И.О.: Бусыгина О. Б. Подпись: _____ М.П.	Ф.И.О.: Авдеева Н.В. Подпись: _____

Пошито, прошнуровано,
пронумеровано
Всего-13 листов
Директор ООО «Энтузиаст-2001»
_____/Бусыгина О.Б/