

"УТВЕРЖДЕН"
решением общего собрания собственников помещений
многоквартирного дома № ____ по _____ в г. Саратове
(оформленного протоколом № ____ от _____ года)

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
многоквартирным домом № ____ по _____ в г. Саратове

г. Саратов _____

_____ 2021 г.

Я, _____,
(ФИО собственника)

собственник квартиры № _____ дома № ____ по _____, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № ____ по _____ г. Саратова оформленного протоколом б/н от _____ года (именуемая в дальнейшем - "Заказчик"), и ООО «АТСЖ», в лице Генерального директора Логинова Андрея Павловича, действующего на основании Устава (именуемое в дальнейшем "Исполнитель"), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № ____ по _____ в г. Саратове, оформленного протоколом _____ года.

1.2. По настоящему договору "Исполнитель", в течение согласованного срока за вознаграждение, обязуется совершать по поручению "Заказчика" юридические и иные действия от своего имени, но за счет "Заказчика", либо от имени и за счет "Заказчика" действия по выполнению работ и (или) оказанию услуг по управлению многоквартирным домом, с привлечением специализированных организаций, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в этом доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.3. В состав общего имущества многоквартирного дома входят: 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 и прочие; крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, коммуникации, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное инженерное оборудование, согласно технической документации на многоквартирный дом, находящееся в данном доме, за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

1.4. Управление многоквартирным домом в рамках настоящего договора осуществляется в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом.

1.5. Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказываемых управляющей организацией по настоящему договору равен "Минимальному перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме", установленных Правительством Российской Федерации (на момент заключения настоящего договора, установленных постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013 г. №290), а также предоставляются дополнительные услуги, не включенные в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, согласно Приложению №1.

Управляющая организация не обязана выполнять работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме без соразмерной оплаты таких услуг и работ, то есть управляющая организация обеспечивает выполнение услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома в пределах денежных средств начисленных собственникам и нанимателям (арендаторам) помещений дома (пункты 29, 35 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ №491 от 13 августа 2006 г. и разъяснения Министерства регионального развития РФ от 14 октября 2008 года №26084-СК/14).

1.6. Перечень услуг (работ), а также сроки производства работ по капитальному ремонту общего имущества указанного многоквартирного дома равны перечню услуг (работ) по капитальному ремонту и срокам, утвержденным "Областной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Саратовской области".

2. Осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.1. Управление осуществляется в отношении многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из Перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2.2. Перечень совершаемых Управляющей организацией ("Исполнитель") действий, работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на весь срок действия настоящего договора соответствует "Минимальному перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме", установленных Правительством Российской Федерации (на момент заключения настоящего договора, установленных постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013 года №290), а также дополнительных услуг, не включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, согласно Приложения №1.

2.3. Изменение перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме может быть осуществлён на основании решения общего собрания собственников помещений дома, а также в связи с принятием уполномоченным органом нормативно-правовых актов.

3. Организация выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1. Формирование фонда капитального ремонта многоквартирного дома осуществляется путем перечисления взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете.

3.2. Владельцем специального счета определена - управляющая организация, со всеми полномочиями, предусмотренными действующим законодательством для владельца специального счета.

3.3. Размер ежемесячного взноса на формирование фонда капитального ремонта дома, определен в размере равном минимальному взносу, установленному нормативно-правовым актом Правительства Саратовской области, либо иным уполномоченным органом Саратовской области.

3.4. Кредитной организацией, являющейся держателем специального счета на формирование фонда капитального ремонта многоквартирного дома определен - Ф-л Приволжский ПАО Банк «ФК ОТКРЫТИЕ» (ИНН 7706092528). При этом управляющая организация наделена полномочиями на самостоятельное принятие решения о замене кредитной организации.

3.5. Лицом, уполномоченным на оказание ежемесячной безвозмездной услуги по представлению платежных документов, на уплату взносов на капитальный ремонт исключительно на специальный счет (а не на счет регионального оператора) определена - управляющая организация. При этом, что данный платеж включается в ежемесячный Единый платежный документ за оказанные жилищные и коммунальные услуги с указанием дополнительного штрих кода.

3.6. Во исполнение частей 1, 3, 4, 5 статьи 189 ЖК РФ - общее собрание собственников помещений многоквартирного дома, оформленное протоколом № ____ от _____ года приняло решение о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома по перечню работ и услуг, согласно "Областной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Саратовской области", утвержденной постановлением Правительства Саратовской области №800-П от 31.12.2013 года, а по срокам проведения работ, в соответствии с частью 4 статьи 168 ЖК РФ - в сроки установленные "Областной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Саратовской области", утвержденной постановлением Правительства Саратовской области №800-П от 31.12.2013 года, с правом проводить работы как ранее так и позднее сроков установленных "Областной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Саратовской области", утвержденной постановлением Правительства Саратовской области №800-П от 31.12.2013 года, с учетом ее актуализации.

При этом, определено, что сметы расходов на капитальный ремонт объектов общего имущества дома должны быть рассчитаны в соответствии со сметно-нормативной базой, с применением индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ, определенных уполномоченным органом Правительства Российской Федерации (на момент заключения настоящего договора - Министерством строительства и ЖКХ Российской Федерации), Источником финансирования данных работ определить - денежные средства, находящиеся на специальном счете фонда капитального ремонта многоквартирного дома. При этом, управляющая организация определена лицом, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты, заключать договора на выполнение работ и услуг по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Данное решение действует на все время действия настоящего договора.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Управляющая организация ("Исполнитель") обязуется совершать действия по:

4.1.1. Осуществлению управления многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и законодательством Российской Федерации.

4.1.2. Организации выполнения работ и оказанию услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ и услуг, определенным пунктом 1.5 настоящего договора,

4.1.3. Обеспечению организации круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома.

4.1.4. Осуществлению учета фактически предоставленных коммунальных услуг.

4.1.5. Организации и осуществления приема собственников и лиц, пользующихся его помещением, по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

4.1.6. Выдачи собственникам и лицам, пользующимся его помещением, а также нанимателям жилых помещений выписки из лицевого счета.

4.1.7. Выдачи на основании письменной заявки собственников или лиц, пользующихся его помещением, а также нанимателей жилых помещений направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба личному имуществу собственников или нанимателей помещений или общему имуществу многоквартирного дома.

4.1.8. Организации работ по начислению и сбору (в том числе через третьих лиц) платы по настоящему договору.

4.1.9. Организации работы жилищных отделов (без образования юридического лица, но имеющих свою печать), которые ведут прием и оформление документов на постановку, и снятие с регистрационного учета; прием и оформление общегражданских паспортов: сверку лицевых счетов; выдачу справок, в том числе Формы №1.

4.1.10. Иным обязанностям, в соответствии с действующим жилищным и гражданским законодательством.

4.2. Управляющая организация ("Исполнитель") имеет право (наделена правом):

4.2.1. Самостоятельно определять сметы расходов по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

4.2.2. Требовать от собственников и нанимателей помещений внесения платы по договору в полном объеме, в соответствии с выставленными платежными документами.

4.2.3. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающих и иных организаций, уступку прав требования к собственникам и нанимателям помещений многоквартирного дома, имеющим задолженность по оплате за содержание жилого помещения и коммунальных услуг.

4.2.4. От своего имени или от имени "Заказчика" без доверенности представлять их законные интересы в судах и различных государственных, муниципальных организациях (учреждениях, предприятиях), общественных, коммерческих и иных организациях (учреждениях, предприятиях), связанных с управлением общим имуществом в данном доме (в том числе содержанием и ремонтом общего имущества; предоставление жилищных и коммунальных услуг надлежащего качества; требование по восстановлению

подачи коммунальных услуг (коммунального ресурса); оспаривание стоимости и объема предоставляемого коммунального ресурса; устранение препятствий в пользовании общим имуществом дома, в том числе с правом предъявления исков в суд по демонтажу незаконных конструкций на объектах общего имущества дома; оспаривание нормативных и ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, наделенных федеральным законом отдельными государственными или иными публичными полномочиями, должностных лиц; споров, связанных с изменением границ земельного участка, являющегося общим имуществом дома; споров по размещению (демонтажу) каких-либо объектов (сооружений) на земельном участке, являющимся общим имуществом дома; возмещение ущерба, причиненного общему имуществу дома, как собственниками и нанимателями помещений дома, так и третьими лицами; предъявление исков по устранению собственниками помещений дома, а также третьими лицами нарушений правил и норм пожарной безопасности (Закона №123-ФЗ от 22.07.2008 г.), санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, строительных норм и правил, а также государственных стандартов; предъявление исков по взысканию взносов на формирование фонда капитального ремонта с собственников помещений дома; оспаривать в судах (быть Истцом) незаконные решения общих собраний собственников помещений дома по вопросу изменения способа управления домом, смены управляющей организации, изменение цены договора управления, изменение способа формирования фонда капитального ремонта и владельца специального счета; а также предъявление иных исков, связанных с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества дома).

4.2.5. На заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, использование земельного участка). Вырученные от данных договоров денежные средства расходуются на управление и содержание многоквартирного дома.

4.2.6. На принятие решений по проведению текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома без проведения общего собрания собственников.

4.2.7. Рассчитывать (составлять) сметы расходов на капитальный ремонт объектов общего имущества многоквартирного дома, в соответствии со сметно-нормативной базой, с применением индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ, определенных уполномоченным органом Правительством Российской Федерации (в момент заключения настоящего договора - Министерством строительства и ЖКХ Российской Федерации).

4.2.8. От имени "Заказчика" участвовать в приемке оказанных специализированной организацией услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты, заключать договора на выполнение работ и услуг по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.9. От имени "Заказчика" участвовать в приемке оказанных специализированной организацией услуг и (или) выполненных работ по текущему ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты, заключать договоры на выполнение работ и услуг по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. В случае, если подъезд (ы) многоквартирного дома требуют капитального ремонта и на это есть заключение специализированной организации, то управляющая организация не имеет права на производство указанных работ по текущему ремонту.

4.2.10. На проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома по перечню работ и услуг -, согласно "Областной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Саратовской области", утвержденной постановлением Правительства Саратовской области №800-11 от 31.12.2013 года, а по срокам проведения работ, в соответствии с частью 4 статьи 168 ЖК РФ - в сроки установленные "Областной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Саратовской области", утвержденной постановлением Правительства Саратовской области №800-П от 31.12.2013 года.

4.2.11. На принятие решений о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома ранее так и позднее сроков, предусмотренных Областной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Саратовской области, утвержденной постановлением Правительства Саратовской области, либо иным уполномоченным органом (на момент заключения настоящего договора - постановлением Правительства Саратовской области №800-П от 31.12.2013 года).

4.2.12. Осуществлять обработку и хранение персональных данных, а также их передачу в соответствии с действующим законодательством.

4.2.13. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4.3. Собственники и наниматели помещений дома обязуются:

4.3.1. Соблюдать правила пользования жилым/нежилым помещением.

4.3.2. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое (нежилое) помещение, и взнос на формирование фонда капитального ремонта многоквартирного дома, а при несвоевременном внесении платы за жилое помещение и взноса на формирование фонда капитального ремонта дома уплачивают пени, в соответствии с действующим законодательством.

4.3.3. Предоставлять информацию, необходимую для выполнения управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

4.3.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета немедленно сообщать о них письменно или по телефону в аварийно-диспетчерскую службу (многоканальный телефон - (8452) 444-200), а при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

4.3.5. При неиспользовании помещения сообщать управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии собственника или нанимателя помещения.

4.3.6. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 25 числа. Данные показания являются основанием для определения объема потребления соответствующего вида коммунальной услуги текущего расчетного периода.

4.3.7. Не чинить препятствия управляющей организации, её представителям, а также лицам, на основании договоров или по её поручению осуществляющих выполнение работ и предоставлению услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. В случае несоблюдения данного требования управляющая организация имеет право в одностороннем порядке, приостановить выполнение условий настоящего договора, в части выполнения работ и предоставлению услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, до момента устранения препятствий.

4.3.8. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Собственники помещений многоквартирного дома вправе:

4.4.1. Осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащего им на праве собственности помещений в соответствии с их назначением и пределами их использования, которые установлены жилищным законодательством.

4.4.2. Предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащие им на праве собственности помещения на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании,

4.4.3. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в пределах, установленных законодательством Российской Федерации.

4.4.4. Получать жилищные услуги, отвечающие параметрам качества и надежности в объеме не ниже установленного.

4.4.5. Осуществлять контроль за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления, в любом, предусмотренном действующим законодательством порядке.

4.4.6. Запрашивать и получать информацию о выполнении управляющей организацией её обязательств по договору управления.

4.4.7. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

5. Платежи

5.1. Плата за содержание жилого (нежилого) помещения включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании и использовании общего имущества многоквартирного дома. Размер платы за содержание жилого (нежилого) помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и оплачивается ежемесячно за один квадратный метр общей площади помещения собственника

5.2. Ежемесячная плата для собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме составляет ___ руб. ___ коп за квадратный метр площади соответствующего помещения в многоквартирном доме. Управляющая компания вправе в одностороннем порядке производить индексацию размера платы в соответствии с индексом потребительских цен, утвержденным (публикуемым) Федеральной службой государственной статистики России (Росстат), по итогам предыдущего года или на основании заключения (отчета) уполномоченной организации по расчету экономически обоснованного тарифа, исходя из уровня инфляции, изменения потребительских цен и значений.

5.3. Плата за содержание жилого (нежилого) помещения, установленная пунктом 5.2 данного договора не включает в себя плату за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества многоквартирного дома.

Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании и использовании общего имущества многоквартирного дома, определяется исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, утвержденным в соответствии с действующим законодательством, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, с последующим перерасчетом по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета в месяце, следующем за расчетным, и распределяется между всеми собственниками жилых и (или) нежилых помещений, пропорционально площади таких помещений.

5.4. Размер платы за содержание жилого (нежилого) помещения может быть изменен по решению управляющей организации (без проведения общего собрания собственников помещений дома): ввиду возложения уполномоченными государственными и муниципальными органами на неё обязанностей по предоставлению дополнительных услуг и выполнению отдельных работ (в том числе по предписаниям контролирурующих и надзорных органов): в связи с вступлением в силу законов и (или) их отдельных положений, а также нормативно-правовых актов, возлагающих в обязательном порядке на управляющую организацию предоставление дополнительных работ и услуг, а также на основании расчета управляющей компании, исходя из уровня инфляции, изменения потребительских цен и значений.

5.5. Расчетный период для оплаты по настоящему договору устанавливается равным календарному месяцу.

5.6. Неиспользование собственниками и нанимателями помещений дома не является основанием для невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

5.7. Плата за жилое помещение вносится ежемесячно до десятого числа, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем (ст. 155 ЖК РФ).

6. Иные условия договора

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору управления многоквартирным домом стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего договора.

6.2. При изменении действующего законодательства, связанного с изменениями условий и содержания настоящего договора управляющая организация обязана руководствоваться действующим законодательством. При этом внесение изменений в настоящий договор, путем проведения общих собраний собственников помещений многоквартирного дома - не требуется.

6.3. Управляющая организация ежегодно, в течение второго квартала текущего года предоставляет собственникам помещения в многоквартирном доме Отчет о выполнении договора управления дома за предыдущий год путем размещения в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ), в сети интернет, созданной в соответствии с Федеральным законом "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства".

6.4. Контроль за выполнением управляющей компанией обязательств по договору управления осуществляется органами государственного надзора, привлеченными аудиторами, Советом дома (в случае его избрания).

6.5. При исполнении настоящего договора управления многоквартирным домом стороны строго руководствуются положениями статей 1005-1008, 1011 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут, по возможности, разрешаться путем переговоров, а при невозможности - в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Срок действия договора, сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом

8.1. Договор заключен на срок с _____ года до 24 часов 00 минут _____ года (в течение 5 лет).

8.2. При отсутствии решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

8.3. Управляющая организация приступает к выполнению настоящего договора с момента внесения сведений об управлении домом в реестр лицензий предпринимательской деятельности ООО "АТСЖ".

9. Изменение и расторжение договора

9.1. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

10. Реквизиты:

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «АТСЖ»

Сокращенное название: ООО «АТСЖ»

Юридический адрес: 410037, г. Саратов, ул. Скоморохова, д. 23, кв. 137

Телефон: 36-33-64

Многоканальный телефон Единой аварийно-диспетчерской службы - (8452) 444-200 (круглосуточно)

ОГРН 1176451014519

ИНН/КПП 6453151986/645001001

Р/с 40702810456000019912

Поволжский Банк ПАО Сбербанк г. Самара

БИК 043601607

к/с 30101810200000000607

Приложение №1 - перечень работ и услуг.

Подписи сторон:

«Исполнитель»

«Заказчик»