

ДОГОВОР № 186
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

9.11.15 2015 г.

г. Черногоorsk

Общество с ограниченной ответственностью ООО УК «Коммунальщик», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Коробковой Любови Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны
и Собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Черногоorsk, ул. ~~Космодемьянская~~ ВВ (далее – МКД), именуемые в дальнейшем «Собственники», а вместе именуемое далее Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании решений, принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (далее по тексту – МКД), в соответствии с протоколом от 9.11.15 2015 г.
- 1.2. Условия настоящего Договора, являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД и определены в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.
- 1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются действующим гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации.
- 1.4. Собственники помещений дают согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, в том числе для взыскания обязательных платежей и судебных порядке.

2. Предмет Договора

- 2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания в жилых помещениях и использования нежилых помещений собственниками, нанимателями, арендаторами, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества МКД, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории.
- 2.2. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется в период действия настоящего договора, оказывать услуги и выполнять работы по управлению МКД, по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД по адресу: г. Черногоorsk, ул. Космодемьянская, № ВВ, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД, деятельность.

2.3. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием, расположенным в помещении Собственника, является:

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (до первого вентиля), при отсутствии отсекающей арматуры (вентилей) - первое сварное соединение от общего стояка трубопровода;
- на системе канализации - плоскость раструба тройника;
- на электрооборудовании - в случае установки индивидуального прибора учета потребленной электроэнергии в жилом помещении - входная дверь в помещение собственника, в случае установки прибора учета в местах общего пользования - индивидуальный прибор учета электроэнергии;
- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

2.4. Работы по капитальному ремонту МКД, не являются предметом настоящего договора.

2.5. Основные характеристики и состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указываются в Акте «Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома».

2.6. Перечень работ и услуг, включая услуги по управлению МКД, периодичность и сроки выполнения работ, оказания услуг, включенных в перечень, согласованный сторонами договора. Указанный перечень содержит услуги и работы, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД исходя из перечня услуг, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 года № 290.

2.7. В перечень работ и услуг изменения вносятся:
- по соглашению сторон, в случае возникновения необходимости выполнения непредвиденных работ;
- управляющей организацией в одностороннем порядке, в случае изменения действующего законодательства, регулирующего соответствующие отношения.

2.8. Управляющая организация выполняет работы и услуги, включенные в Перечень, в пределах поступивших денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ по ремонту общего имущества Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств на общем собрании собственников либо путем размещения информации на информационных стендах. Управляющая организация не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, по причинам, не зависящим от Управляющей организации.

2.9. В отношениях с ресурсоснабжающими организациями, поставляющими коммунальные ресурсы, Управляющая организация действует в целях оказания коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме, от своего имени, по поручению и за счет собственников.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 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 по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.
- 3.1.3. Предоставлять услуги собственникам помещений в МКД в соответствии с общепринятыми требованиями, установленного качества, в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.
- 3.1.4. Принимать плату за управление, содержание и ремонт общего имущества МКД от собственников, нанимателей, арендаторов помещений МКД.
- 3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки,

- 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 выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без получения согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать сбрасывания в канализацию мусора и отходов;
- з) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;
- и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 8.00 час. до 20.00 час.).

3.3.4. Незамедлительно предоставлять Управляющей организации сведения о заключенных договорах найма (аренды); о смене собственника, ответственного нанимателя или арендатора; об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещени(их) включая временно проживающих; об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилых помещениях 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, в т.ч. профилактического, технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ и заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Своерменно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе расположенного в помещениях собственников.

3.4. Собственник имеет право:

- 3.4.1. Осуществлять контроль над 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 Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.
- 3.4.2. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

4. Цена Договора, размер платы за услуги управляющей организации

- 4.1. Цена Договора определяется: стоимостью услуг по управлению, работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома
- 4.2. Размер платы за услуги управления, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется исходя из размера тарифа, утвержденного общим собранием собственников многоквартирного дома - 13 руб. 00 коп. за один квадратный метр принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме.
- 4.3. Оплата по настоящему договору производится Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за расчетным периодом.
- 4.4. Собственники вносят плату за услуги управления, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме Управляющей организации.
- 4.5. Собственники вносят плату за коммунальные услуги, ресурсоснабжающим организациям, на основании решения собственников, в соответствии с положениями пп. 7, 7.1, ст. 155 ЖК РФ.
- 4.6. Непользование помещений собственниками не является основанием не внесения платы по настоящему договору.
- 4.6. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, ненадлежащего качества, стоимость этих работ, уменьшается в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.
- 4.7. В случае исправления выявленных недостатков, стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих расчетных периодах.
- 4.7. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, и по иным не зависшим от Управляющей организации обстоятельствам.
- 4.8. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы акта органов государственной власти.
- 4.9. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

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.
- 5.3. В случае не своевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.5. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации плату в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.
- 5.4. При наличии у Собственника задолженности по оплате коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, нечисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета, Управляющая компания имеет право ограничить или приостановить оказание коммунальных услуг, предварительно уведомив об этом Собственника за 30 дней до предполагаемой даты ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг.
- 5.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.
- 5.6. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия.

6. Порядок изменения и расторжения договора

6.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем 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 предупреждена не позже чем за 2 (два) месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем собственник помещения должен быть предупрежден не позже, чем за 2 (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 помещений в Многоквартирном доме на своем общем собрании приняли условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприменимыми для Управляющей организации;

- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

6.1.2. По соглашению сторон.

6.1.3. В судебном порядке.

6.1.4. В случае смерти собственника со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

6.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

6.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

6.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через 2 (два) месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления.

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

6.5. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

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

7. Особые условия

7.1. 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 заявлению одной из сторон.

7.2. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с инновационной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства.

7.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательства по Договору.

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

8. Срок действия Договора

8.1. Договор заключен на 1 (один) год и вступает в действие с «01 июля» 2015 года.

8.2. При отсутствии письменного заявления одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

8.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Реквизиты сторон

«ИСПОЛНИТЕЛЬ»

ООО УК «Коммунальщик»

655150 г. Черногорск, ул. Калинина, 19

Р/с 40702810771000095977

К/с 30101810500000000608

БИК 049514608

ИНН 1903018459 КПП 190301001

Отделение №8602 Сбербанка России г. Абакан

Директор

Коробков Д.А.

