

Договор
управления многоквартирным домом, расположенным
по адресу: Амурская область, г. Благовещенск, ул. Ленина, 176/1

01 июля 2015 г.

город Благовещенск

Председатель Многоквартирного дома, расположенного по адресу: Амурская область, г. Благовещенск, ул. Ленина, 176/1, Андреев Михаил Александрович, действующий в интересах собственников помещений, расположенных по адресу: Амурская область, город Благовещенск, ул. Ленина, 176/1, именуемый в дальнейшем Заказчик, с одной стороны, и ООО «Дом-Сервис» в лице генерального директора Баранова Сергея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен в целях осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом № 176/1 по ул. Ленина города Благовещенска по инициативе собственников помещений, расположенных в вышеназванном доме, на условиях, согласованных с Управляющей организацией, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Амурская область, г. Благовещенск, ул. Ленина, 176/1 (Протокол № 01 от 29.06.2015г.).

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

1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г., Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г № 170 в части взятых обязательств, санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности, а также предписаниями государственных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений или «Управляющей организации» при осуществлении контрольных проверок деятельности по управлению многоквартирным домом.

2. Предмет Договора

2.1. «Управляющая организация» обязуется в течение срока действия настоящего Договора по заданию Заказчика в течение согласованного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

Перечень выполняемых «Управляющей организацией» работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества на весь период действия Договора согласован решением общего собрания собственников от 29.06.2015г.

2.2. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в МКД и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре.

3. Права и обязанности «Управляющей организации».

3.1. «Управляющая организация» обязана:

3.1.1. Предоставлять услуги по управлению домом и работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества МКД с надлежащим качеством и с соблюдением установленных норм и условий настоящего договора.

3.1.2. Контролировать качество материалов, применяемых исполнителями услуг и работ, привлеченных Управляющей организацией; требовать от привлеченных Управляющей организацией исполнителей услуг (работ) устранения за их счет выявленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу собственников помещений МКД вследствие использования материалов ненадлежащего качества.

3.1.3. Организовать ведение индивидуального учета по МКД поступающих средств, выполненных работ и услуг по обслуживанию многоквартирного дома; принимать от собственников плату за содержание и ремонт общего имущества и другие услуги.

3.1.4. Осуществлять рассмотрение жалоб, предложений от собственников помещений многоквартирного дома в 30-дневный срок, давать по ним ответы, принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатках.

3.1.5. Проводить технические осмотры Объекта с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды в порядке и сроки, рекомендованные действующим законодательством РФ.

3.1.6. Ежегодно по окончании календарного года в течение первого квартала текущего года Управляющая организация представляет собственникам помещений отчет об исполнении договорных обязательств за предыдущий год. Отчет предоставляется в письменной форме. Годовой отчет должен содержать следующую информацию: сумма задолженностей собственников помещений перед Управляющей компанией, перечень выполненных работ и оказанных услуг.

3.1.7. Управляющая организация оформляет акты выполненных работ. Председатель МКД в 7-дневный срок подписывает акты выполненных работ и возвращает один экземпляр Управляющей компании. Если в указанный срок Управляющая организация не получила письменный мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

3.1.8. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу собственников, акты по фактам оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества

3.1.9. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

3.1.10. Организовать по поручению собственников помещений следующую работу:

- ведение лицевых счетов, выдача собственникам платежных документов не позднее 20 числа текущего месяца; начисление, взыскание задолженности с дебиторов, сбор платежей за работы и услуги по содержанию, текущему ремонту общего имущества самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц;
- вывоз твердых бытовых отходов;
- содержание лифта;
- исполнение иных обязанностей, принятых на себя по настоящему договору Управляющей организацией.

3.2 «Управляющая организация» вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.2. Действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, частными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему договору в объеме, определяемом «Управляющей организацией» самостоятельно.

3.2.3. Вскрывать помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии Собственников других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, сотрудников «Управляющей организации», с составлением соответствующего акта.

3.2.4. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.

3.2.5. Своевременно и полностью получать от собственников оплату на условиях настоящего Договора.

3.2.6. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.7. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества Объекта, а также об использовании их не по назначению.

3.2.8. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями настоящего Договора.

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

3.2.10. Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты по договору. Информирование собственников осуществляется путем вывешивания уведомлений на дверях подъезда дома.

3.2.11. Готовить в соответствии с условиями настоящего Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней необходимых услуг и работ.

3.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. На получение услуг по настоящему Договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего договора.

4.1.2. Требовать от Управляющей организации в части взятых ею обязательств устранения выявленных сторонами недостатков в предоставлении услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий при условии полной и своевременной оплаты по Договору.

4.1.3. Требовать перерасчета оплаты по Договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления жилищных услуг при наличии вины «Управляющей организации» в установленном законом порядке.

4.1.4. Через уполномоченное собственниками лицо осуществлять контроль за исполнением настоящего Договора.

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все предоставленные коммунальные услуги, а именно: электроснабжение, отопление, нагрев воды (индивидуальное потребление, ОДН), холодное водоснабжение и водоотведение (индивидуальное потребление и ОДН) ресурсоснабжающим организациям.

4.2.1. Нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим Договором платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.2.2. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ и решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.3. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.4. Представлять «Управляющей организации» информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.5. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, в подъезде, на лестничных площадках, в кабине лифта и других местах общего пользования многоквартирного дома, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места.

4.2.6. При обнаружении неисправностей немедленно принимать меры к их устранению, сообщать о них «Управляющей организации» или в соответствующую аварийную службу.

4.2.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности; не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух; не курить в местах общего пользования.

4.2.8. Не производить переустройство, перепланировку помещения, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего раз-

решения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей.

4.2.9. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим.

4.2.10. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 22-00 до 8-00 час (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00); не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.11. Экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию.

4.2.12. Содержать домашних животных в квартирах при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил.

4.2.13. Обеспечить доступ в помещение представителей «Управляющей организации» для осмотра: технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, для выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии;

4.2.14. Полностью возмещать причиненный другим собственникам или общему имуществу ущерб и расходы, связанные с его устранением.

4.2.15. Своевременно извещать «Управляющую организацию» о неполадках, относящихся к содержанию дома, придомовой территории.

4.2.16. Извещать «Управляющую организацию» в течение суток об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней.

4.2.17. Уведомлять «Управляющую организацию» не позднее чем в десятидневный срок об отчуждении помещения (сдачи в наем).

4.2.18. При отчуждении (сдачи в наем) помещения третьим лицам обеспечить заключение с ними договора на содержание и ремонт на условиях настоящего договора с «Управляющей организацией» в течение трех дней с момента передачи права владения и пользования на помещение.

4.2.19. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями. Использовать или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

4.2.20. 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.

4.2.21. По требованию «Управляющей организации» и в согласованные с собственником помещений сроки представить в «Управляющую организацию» копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у собственника, заключившего настоящий договор, однократно, все последующие копии свидетельства предоставляются по соглашению сторон.

4.2.22. Обеспечить беспрепятственный доступ к инженерным коммуникациям и приборам учета для снятия показаний, установленным в многоквартирном доме.

4.2.23. 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 осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с «Управляющей организацией»;

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 переустройство или перепланировку 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 пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

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

4.2.24. Предоставлять «Управляющей организации» в течение 5 (пяти) 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 услуги 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;

4.2.25. 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 в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

4.2.26. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

4.2.27. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5. Порядок расчетов

5.1. «Управляющая организация» выполняет обязанности по настоящему договору за счет денежных средств Собственников, перечисляемых «Управляющей организации» в размере суммы начислений оплаты по договору.

«Управляющая организация» ежемесячно, не позднее двадцатого числа текущего месяца, предъявляет каждому собственнику помещения платежный документ для внесения платы за содержание и ремонт помещения и предоставление коммунальных услуг.

5.2. Оплата по договору рассчитывается в соответствии с решением общего собрания собственников помещений за содержание, текущий ремонт Объекта: общая площадь помещения умножается на стоимость обслуживания 1 кв.метра помещения.

5.3. Срок внесения платежей за содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома - ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

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

6. Ответственность сторон

6.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств «Управляющая организация» несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

6.2. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

6.3. «Управляющая организация» не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников и (или) членов их семьи, а также иных лиц;
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине «Управляющей организации» и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечения собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.

6.4. «Управляющая организация» освобождается от ответственности за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Потребителя, а также от ответственности за нарушение качества предос-

тавления услуг по настоящему Договору, если докажет, что негативные последствия произошли вследствие непреодолимой силы (землетрясение, ураган, наводнение и т.п.).

6.5. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7. Организация общего собрания

7.1. Собственники помещений и «Управляющая организация» совместно участвуют в организации и проведении годовых и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора.

Решение об организации Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается заинтересованным собственником или «Управляющей организацией» в соответствии с Протоколом общего собрания собственников № 01 от 29.06.2015г.

7.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания под роспись, либо помещением информации на информационном стенде.

7.3. Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе любого собственника помещения.

Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

8. Порядок изменения и расторжения Договора

8.1. Все изменения Договора действительны, если они оформлены Дополнительным соглашением и подписаны Сторонами в соответствии с условиями Договора, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

8.2. «Управляющая организация» приступает к выполнению Договора с момента его подписания Сторонами.

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору. Кроме того, Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

8.4. Договор может быть расторгнут досрочно по инициативе любой из сторон в случае не исполнения другой стороной принятых на себя обязательств по настоящему договору.

8.5. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в связи с принятием собственниками решения об изменении способа управления Многоквартирным домом, либо выбора другой УК собственники обязаны компенсировать фактически произведенные «Управляющей организацией» затраты, а также средства, направленные «Управляющей организацией» на инвестирование в Общее имущество.

8.6. Договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативного акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении настоящего Договора.

9. Особые условия

9.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

9.2. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации по заявлению одной из Сторон.

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания сторонами, заключен сроком на 2 года.


10.2. В случае если ни одна из сторон в течение 30 дней до истечения срока Договора не заявила о расторжении Договора, он считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

II. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация

Заказчик

<p>ООО «Дом-Сервис» ИНН 2801186819, КПП 280101001 ОГРН 1132801006183 Юридический адрес: 675000, Россия, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Ленина, 176/2 Амурский РФ ОАО «Россельхозбанк» г. Благовещенск р/с 40702810523000001864 к/с 30101810800000000731 БИК 041012731</p> <p>Генеральный директор  Баранов С.А.</p> 	<p>Председатель МКД Андреев Михаил Александрович,  Паспорт 1015440024 выдан 24.04.2015г. МО ЧРМ Жилищно-коммунальное хозяйство г. Благовещенск Регистрация г. Благовещенск, ул. Ленина 10 кв 59</p>
---	---