

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Нижний Тагил

«11» марта 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Труд», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Вандышева Олега Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и владельцы помещений в МКД по адресу: г. Нижний Тагил, ул. Ломоносова, дом 9А, (Приложение №5) именуемые в дальнейшем «Собственники» заключили настоящий Договор управления МКД (далее Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

Цель настоящего Договора — обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества МКД (Приложение № 1), а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в МКД.

По настоящему договору управления МКД одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственники помещений МКД) обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению МКД (Приложение № 2)

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД, в соответствии с действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника, в соответствии с целями, указанными в п. 1 настоящего Договора.

2.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества МКД (Приложение № 3)

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений (Приложение № 4), в том числе: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; теплоснабжение. Заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, а также вести их учет.

2.1.4. Информировать собственников помещений о заключении указанных в пп. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

2.1.5. Принимать от Собственника плату за содержание, ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги, в том числе с привлечением специализированной организации по начислению и приему платежей.

2.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии.

2.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

2.1.8. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

2.1.9. Обеспечить предоставление Собственникам платежных документов не позднее 5 числа следующего за оплачиваемым, месяца.

2.1.10. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.11. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений. Отчет размещается на сайте и информационном стенде управляющей компании.

2.1.12. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу МКД или помещению Собственника.

2.1.13. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, без разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

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

2.1.15. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, должны быть направлены на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества.

2.1.16. В соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания собственников помещений МКД заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

2.2.3. Взыскивать с лиц, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники) пени в размере, установленном Законодательством.

2.2.4. Готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников МКД на основании перечня работ и услуг по управлению домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.

2.2.5. Заключить договор с соответствующими муниципальными (государственными) структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг, для собственников — граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору, в порядке, установленном нормативными актами.

2.2.6. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений МКД. При неиспользовании помещения в МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

2.3.2. Соблюдать следующие требования:

- не^н производить перенос инженерных сетей, не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов без согласования с Управляющей организацией;
 - не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
 - не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке, информировать Управляющую организацию о проведении работ по переустройству и перепланировке помещения.
 - не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
 - не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, 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;
 - не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества МКД;
 - не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
 - не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы;
 - не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;
- 2.3.3. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:
- о заключенных договорах найма (аренды), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
 - об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих, для расчета размера платы за коммунальные услуги;
 - об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств газо-, 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).

2.3.4. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

2.4. Собственник имеет право:

- 2.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.
- 2.4.2. На предоставление услуг в необходимых объемах и надлежащего качества, предусмотренных договором, безопасных для их жизни и здоровья, не причиняющие вреда их имуществу.
- 2.4.3. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.
- 2.4.4. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ, при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
- 2.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении Договора.
- 2.4.6. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.
- 2.4.7. Получать сведения о состоянии расчетов по оплате за оказанные жилищно-коммунальные услуги.

2.5. Порядок взаимодействия собственников и Управляющей организации при осуществлении деятельности по управлению МКД

- 2.5.1. Собственники и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению МКД обязаны руководствоваться действующим законодательством, правовыми актами, а также предписаниями государственных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений или Управляющей организации при осуществлении проверок деятельности по управлению МКД.
- 2.5.2. Собственники в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления МКД, в целях контроля за выполнением обязательств по Договору определяют уполномоченных лиц в порядке, установленном ЖК РФ. Таковым является Совет дома.
- 2.5.3. Совет дома избирается из числа собственников помещений МКД на общем собрании сроком до двух лет, если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников МКД.
- 2.5.4. Председатель Совета дома осуществляет контроль за выполнением обязательств по настоящему Договору, а именно: - принимает участие в согласовании смет расходования средств по Предмету Договора; - согласовывает и предлагает изменения в перечень работ по текущему ремонту ОИ МКД. Согласованный план по текущему ремонту приобщается к настоящему договору; - подписывает акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ подписывает акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.
- 2.5.5. Председатель Совета дома раз в квартал подписывает акт приемки-передачи оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту ОИ МКД. В течение 5 (пяти) дней с момента получения Председатель обязан подписать акт приемки-передачи, либо представить мотивированный отказ от его подписания. В случае, если Председатель уклоняется от приемки либо немотивированно отказывается от подписания акта приемки-передачи, работы считаются выполненными Управляющей организацией и принятыми собственниками и без подписания акта приемки-передачи.
- 2.5.6. Собственники не вмешиваются в хозяйственную деятельность Управляющей организации.
- 2.5.7. Управляющая организация в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан-собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в МКД. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства. Собственники дают согласие на обработку своих персональных данных.
- 2.5.8. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала представляет собственникам ежегодный отчет о выполнении условий Договора. Отчет размещается на сайте и информационном стенде управляющей компании. При отсутствии каких-либо письменных мотивированных возражений относительно предоставленного отчета со стороны Собственников до 01 мая текущего года отчет за прошлый год считается принятым.

3. Цена Договора и порядок расчетов.

- 3.1 Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилищно-коммунальные услуги. Обязанность по введению платы возникает у:
- 1) нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;

- 2) арендатора государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;
- 3) члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;
- 4) собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.
- 5) лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче; с момента такой передачи.

3.2. До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

3.3. Плата за жилищно-коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, ремонту общего имущества МКД; расходы за содержание и ремонт жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая в том числе оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

2) плату за коммунальные услуги. плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

3.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Правительством РФ. Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в жилых домах, а также правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, устанавливаются Правительством РФ. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном федеральным законом.

3.5. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, 3.6. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за жилищно-коммунальные услуги

3.7. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

3.8. Тарифы на содержание, ремонт общего имущества МКД устанавливаются ежегодно решением общего собрания собственников помещений. В случае, если в текущем календарном году собственниками помещений такое решение не принято, то применяются тарифы, устанавливаемые органами местного самоуправления. Собственники, на общем собрании могут установить целевой сбор на ремонт МКД.

3.9. Решение (п. 4.8) принимается с учетом предложений Управляющей организации, предписаний уполномоченных органов государственной власти.

3.10. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

3.11. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

4. Ответственность Сторон

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

4.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, а также за коммунальные услуги. Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном ч. 14 ст. 155 ЖК РФ и настоящим Договором.

4.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников МКД, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

5.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями. путем получения от ответственных лиц Управляющей организации 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), участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту, участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации, составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями настоящего Договора, обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

5.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся: нарушения качества услуг и работ по управлению МКД содержанию и ремонту общего имущества МКД или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, общему имуществу МКД, неправомерные действия Собственника. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

5.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. 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 (нанимателя); описание (при наличии возможности — фотографирование или видеосъемка) поврежденного имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя). Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику.

5.4. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

6. Порядок изменения и расторжения Договора.

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

а) по инициативе Собственника в случае отчуждения находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях и приложением соответствующего документа, принятым общим собранием собственников помещений МКД решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за 30 дней 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 30 дней до прекращения настоящего Договора. Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

в) по соглашению Сторон.

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

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

6.4. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

6.5. 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 согласия, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

7.2. При подписании настоящего договора, внесении изменений и дополнений в него Управляющая компания вправе использовать факсимильное воспроизведение подписи лица, уполномоченного на заключение договора.

8. Форс-мажор.

8.1. Любая Сторона, 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 таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные независимые 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.

8.2. 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.

8.3. 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. Срок действия Договора.

9.1. Договор заключен на 3 года и действует с 11 марта 2019 года.

9.2. При отсутствии 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.

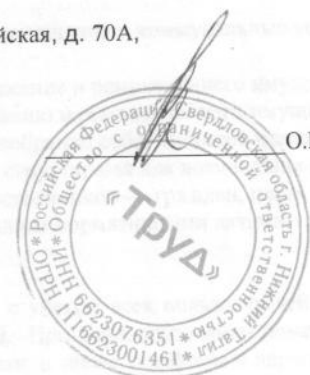
Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

ООО «Труд» адрес: 622036, Свердловская область, г. Нижний Тагил, ул. Первомайская, д. 70А,

тел./факс тел. (3435) 41-87-81

ИНН 6623076351 ОГРН 1116623001461



О.Н.Вандышев