

ДОГОВОР управления многоквартирным домом

г. Брянск

« 01 » марта 2016 г.

ООО «УК «ВАШ ДОМ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Губенка Александра Михайловича, действующего на основании Устава, и собственники помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: город Брянск, ул. Фокина, д. 70, именуемые в дальнейшем «Собственники МКД» в соответствии со ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации и на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «24» марта 2016 г.), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Собственники МКД поручают, а управляющая организация принимает на себя обязательство в течение определенного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Брянск, ул. Фокина, д. 70 (далее - многоквартирный дом).

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, указан в Постановлении Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определен с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, определенном в ст. 36 ЖК РФ, и указан в Постановлении Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 года. Изменение данного перечня возможно решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

1.5. В случае заключения Собственниками МКД соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями, Управляющая организация обязуется содействовать в предоставлении им следующих коммунальных услуг: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, газоснабжение. В ином случае, Управляющая организация не несет ответственности за не предоставление данных услуг Собственникам МКД.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора в течение 30 дней с момента его подписания;

2.1.2. В рамках настоящего договора выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.1.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе многоквартирного дома.

2.1.4. Оказывать содействие в предоставлении Собственникам МКД коммунальных услуг

надлежащего качества и в необходимых для него объемах в соответствии с Порядком предоставления коммунальных услуг, утв. Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 №307 и № 354 от 06.05.2011г.

С целью предоставления коммунальных услуг направлять уведомления ресурсоснабжающим организациям для заключения собственниками МКД с ними договоров купли-продажи соответствующих коммунальных ресурсов.

2.1.5. Обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу.

2.1.6. Предварительно уведомлять Собственников МКД и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме; о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного оборудования и (или) общего имущества, согласовывать сроки проведения указанных осмотров.

2.1.7. Производить своевременные начисления, перерасчет и сбор платежей, осуществляемых Собственниками МКД за содержание и ремонт помещения, обеспечивая выставление квитанции - извещения не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным.

2.1.8. Информировать собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг не позднее, чем за пять дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте.

2.1.9. Своевременно информировать Собственников МКД о состоянии и изменении качества коммунальных услуг и режима их предоставления, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте.

2.1.10. Вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) Собственников МКД на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учет их исполнения.

2.1.11. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора;

2.1.12. Ежегодно предоставлять Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора за истекший год не позднее 30 апреля следующего года за отчетным периодом по запросу Совета дома.

2.1.13. Передать за тридцать дней до прекращения настоящего Договора имеющуюся в наличии техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещений в таком доме,

2.1.14. Подготавливать предложения Собственникам МКД по проведению дополнительных работ по содержанию общего имущества и расчет расходов на их проведение.

2.1.15. Подготовить предложения Собственникам МКД о необходимости проведения капитального ремонта, с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение и расчета размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

2.1.16. Разрабатывать и реализовывать мероприятия по ресурсосбережению.

2.1.17. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов.

2.1.18. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственникам МКД.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Требовать с Собственников МКД внесения платы за помещение в установленные сроки и порядке, а в случаях, установленных законом или настоящим договором, - уплаты неустоек, а также оказывать содействие в истребовании платы за коммунальные услуги согласно заключенным собственниками прямым договорам с ресурсоснабжающими организациями;

2.2.2. Принимать меры по взысканию с Собственников МКД платы за помещение или содержание и ремонт общего имущества, содействовать ресурсоснабжающим организациям по взысканию платы за коммунальные услуги согласно заключенным собственниками прямым договорам с ресурсоснабжающими организациями;

2.2.3. Требовать от Собственников МКД полного возмещения убытков, в случае невыполнения Собственниками обязанности допускать в занимаемые ими помещения работников и представителей Управляющей организации в целях, указанных в п. 2.3.8 настоящего договора.

2.2.4. Самостоятельно привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества иных лиц.

2.2.5. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников многоквартирного дома.

2.2.6. Вносить предложения Собственникам о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

2.2.7. Принимать участие в общих собраниях Собственников (без права голосования).

2.2.8. По решению общего собрания Собственников привлекать инвестиции в виде капитальных вложений в общее имущество многоквартирного дома.

2.2.9. По решению общего собрания Собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий ремонт общего имущества;

2.2.10. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором.

2.2.11. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления.

2.3. Собственники МКД обязаны:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт Управляющей организации и Ресурсоснабжающим организациям за предоставленные коммунальные услуги.

2.3.2. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды, либо химических веществ. Не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, жидких бытовых отходов.

2.3.3. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной по настоящему договору.

2.3.4. Соблюдать правила безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Согласовывать с управляющей компанией установку газовых и электрических приборов. Не допускать установку самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

2.3.5. Не превышать допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд.

2.3.6. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы

и/или не совершать действия на имуществе собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников.

2.3.7. Допускать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое помещение представителей Управляющей организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а представителей Управляющей организации для ликвидации аварий - в любое время.

2.3.8. При обнаружении неисправностей внутриквартирного оборудования, общего имущества, общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей организации или по указанному Управляющей организацией телефону в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по устранению неисправностей.

2.3.9. Обеспечить готовность внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, к предоставлению коммунальных услуг.

2.3.10. Уведомлять Управляющую организацию об изменении условий и/или основания пользования жилым помещением и коммунальными услугами и их оплаты (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права собственности, временном отсутствии в жилом помещении и др.) не позднее 10 рабочих дней с даты, произошедших изменений.

2.3.11. Рассматривать в установленном действующим законодательстве порядке поступившие от Управляющей организации предложения о необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе, не учтенных настоящим договором, о необходимости выполнения текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных лиц с условиями настоящего Договора.

2.3.13. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

2.4. Собственники МКД вправе:

2.4.1. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией предусмотренных настоящим договором работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в полном объеме.

2.4.2. Получать от ресурсоснабжающих организаций в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества согласно заключенным прямым договорам между собственниками и ресурсоснабжающими организациями.

2.4.3. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии своих расчетов по оплате за жилье и коммунальные услуги.

2.4.4. Требовать от Управляющей организации составление актов, устанавливающих факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.

2.4.5. Требовать от Управляющей организации уплаты неустойки в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и настоящим договором; возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника.

2.4.6. Принимать в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, решения об использовании и изменении режима пользования общим имуществом.

2.4.7. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

2.4.8. Вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников.

2.4.9. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору путем заслушивания на общем собрании собственников помещений

многоквартирного дома ежегодного отчета в соответствии с настоящим договором о выполнении Договора Управляющей организацией за предыдущий год.

2.4.10. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла меры по обеспечению сохранности общего имущества в соответствии с настоящим договором. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

3.4. Управляющая организация не несет ответственности за неуплату собственниками коммунальных платежей ресурсоснабжающим организациям, согласно заключенным прямым договорам между собственниками и ресурсоснабжающими организациями.

3.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником обязанности по внесению платы за помещение и/или ремонт общего имущества, он уплачивает Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. При этом Управляющая организация вправе требовать с Собственника компенсацию убытков, связанных с реализацией мероприятий, по погашению задолженности.

3.6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником обязанности по внесению платы за коммунальные услуги на него может быть возложена ответственность в соответствии с законодательством РФ и заключенным прямым договором с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

3.7. 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, т.е. 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 не зависящие 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. 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.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. По настоящему договору Собственники МКД вносит плату за жилищно- коммунальные услуги в соответствии с договором:

1) плату за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом (затраты на управление

составляют не менее 25 %), плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме- управляющей компании;

2) плату за коммунальные услуги, включающую плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, газоснабжение - напрямую Ресурсоснабжающим организациям;

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется и устанавливается в соответствии с Постановлением Брянской городской администрации, и может быть изменен на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации.

4.3. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом установленного тарифа, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта принимается согласно региональной программы.

4.4. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в установленном действующим законодательстве порядке определили размер платы за содержание и ремонт помещения, данный размер определяется в соответствии с Приложением к настоящему договору.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета в соответствии с установленным порядком, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.6. Плата за помещение вносится Собственником ежемесячно до двадцать пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за предоставленные коммунальные услуги вносится Собственниками согласно заключенным прямым договорам между собственниками и соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

4.8. Стоимость дополнительных работ (услуг), не учтенных в Приложениях к настоящему договору, и порядок их оплаты, определяется дополнительно.

4.9. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственников помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственников.

5. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

5.1. Собственник помещения может поручить организацию проведения внеочередного общего собрания собственников помещений Управляющей организации.

Расходы на организацию вне очередного общего собрания несет Собственник помещения - инициатор его созыва.

5.2. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к собственникам помещений в общедоступном для всех собственников помещений многоквартирного дома месте.

6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ

УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ И СОБСТВЕННИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

6.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также в иных случаях, уполномоченными организациями, путем:

6.1.1. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

6.1.2. участия в осмотрах общего имущества и в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

6.1.3. участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

6.1.4. подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

6.1.5. составления актов о нарушении условий договора;

6.1.6. инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

6.1.7. 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.

6.2. В случаях нарушения условий настоящего договора по требованию любой из сторон составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих или пользующихся помещением лиц, общему имуществу многоквартирного дома.

- неправомерные действия Собственника.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Срок действия настоящего Договора составляет 1 год. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

7.2. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон, либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

8. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

8.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора.

8.3. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен капитальный ремонт стоимостью, превышающей платежи Собственника на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, Собственник обязан вернуть Управляющей организации разницу между выплаченными им средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

9.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме уполномочивают в соответствии с ч. 8 ст.161.1 Жилищного кодекса РФ, председателя совета многоквартирного дома вести от имени и в интересах собственников указанного многоквартирного дома переговоры с лицами, оказывающими услуги по содержанию и (или) выполняющими работы по ремонту общего имущества в таком доме, и предоставляют ему (ей) право заключения на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договоров управления многоквартирным домом и/или договоров, указанных в ст. 164 и 44 Жилищного кодекса РФ, подписи таких договоров, контроля их исполнения, а также совершения всех иных необходимых действий, связанных с выполнением данных полномочий, от своего имени.

9.4. Споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении либо расторжении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров.

В случае не достижения соглашения по результатам переговоров Стороны передают споры на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.5. Все информационные уведомления собственников, предусмотренные настоящим договором, могут осуществляться путем размещения объявления в общедоступных местах. Личные уведомления (в том числе о необходимости обеспечить допуск в помещение собственника и т.д.) могут осуществляться путем телефонограмм.

9.6. Управляющая организация не несет ответственность за заключение или не заключение договоров между Собственниками МКД и соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания: **ООО «УК «ВАШ ДОМ»**

Факт. адрес: Грибоедова ул. д. 5,
г. Брянск, Брянская обл., 241050
тел./факс (4832) 31-05-25,

ИНН/КПП 3257024922/325701001

ОГРН 1143256017739

Директор _____ / Губенок А.М. /



Председатель совета дома

Секретарь _____

Члены совета дома:

