

Договор

управления многоквартирным домом, расположенным
по адресу г. Волжский, пр. Ленина дом 401 «г»

г. Волжский

«21» октября 2014 г

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дом-Сервис» в лице директора Будю Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с одной стороны и собственники жилых / нежилых помещений многоквартирного дома № 401 «г» расположенного по адресу: г. Волжский, пр. Ленина, именуемый в дальнейшем **Собственник**, с другой стороны заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечения управления, надлежащего содержания, ремонта и сохранности общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечения Собственника коммунальными услугами.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений от 2 октября 2014г.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.4. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержденными Правительством РФ, и иными положениями действующего законодательства РФ.

1.5. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора отражены в Акте технического состояния многоквартирного дома (приложение 1).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация за определенную настоящим договором плату принимает на себя обязательства совершать от имени и за счет Собственника все необходимые юридические фактические действия, направленные на выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Перечень работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома приведен в приложении № 2.

2.3. Перечень услуг и работ по настоящему Договору может быть изменен в соответствии с изменением действующего законодательства РФ.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством. Предоставлять услуги и выполнение работ по надлежащему содержанию общего имущества Собственников в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от собственников.

3.1.2. Предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов");

а) заключать от имени Собственника договоры с организациями - поставщиками коммунальных услуг;

б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств поставщиками;

в) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения поставщиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

3.1.3. Выполнять работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 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 (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

а) проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных, организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними от имени и за счет Собственника договоры либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно;

б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками;

в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам;

г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

д) обеспечивать подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

е) обеспечивать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание многоквартирного дома;

ж) принимать меры к обязательному предварительному письменному уведомлению граждан о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены;

и) проводить в установленные сроки технические осмотры многоквартирного дома и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра;

к) обеспечивать предоставление иных дополнительных услуг (видеонаблюдения, консьержа и т.д.), предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, за дополнительную плату.

3.1.4. Представлять интересы Собственника, связанные с управлением многоквартирным домом, в государственных органах и других организациях.

3.1.5. Рассматривать обращения Собственника и принимать соответствующие меры в установленные сроки.

3.1.6. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией действий в целях исполнения настоящего Договора.

3.1.7. Обеспечивать Собственника информацией об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и текущий ремонт общего имущества; об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.

3.1.8. 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 Договора.

3.1.9. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.1.10. Перечислять поставщикам и подрядчикам в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у Собственника денежные средства в уплату платежей за выполненные ими работы и предоставленные ими услуги.

3.1.11. Информировать Собственника в письменной форме об изменении размеров установленных платежей, стоимости предоставляемых коммунальных услуг не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

3.1.12. Ежегодно знакомить со сметой доходов и расходов уполномоченного представителя Собственника в течение 10 рабочих дней после установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества.

3.1.13. Представлять Собственнику отчеты о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным;

3.1.14. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

3.2. Собственник обязан:

3.2.1. Использовать помещения, находящиеся в его собственности, а также общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с их назначением.

3.2.2. С момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме своевременно и полностью оплачивать предоставленные ему по настоящему Договору услуги, возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением настоящего Договора, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем Собственнику помещении.

3.2.3. Письменно уведомлять Управляющую организацию об отчуждении помещения в пятдневный срок с момента регистрации права собственности.

3.2.4. Проводить капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме за свой счет.

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3.3.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных ею в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему Договору.

3.3.3. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.4. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме сдавать в аренду жилые и нежилые помещения.

Направлять доходы от сдачи в аренду указанных помещений на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома.

3.3.6. Вносить предложения общему собранию собственников помещений о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.

3.3.7. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги.

3.3.8. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.9. В случае непредоставления Собственником данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

3.3.10. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.3.11. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.3.12. Осуществлять контроль деятельности подрядных организаций, осуществляющих выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, коммунальных услуг и их соответствия условиям договоров.

3.3.13. Иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме, своевременно получать качественные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами, в том числе на незамедлительное устранение аварий.

3.4.2. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг в порядке, установленном законодательством.

3.4.3. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.4.4. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества; об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.

3.4.5. Знакомиться с договорами, заключенными в целях реализации настоящего Договора Управляющей организацией.

3.4.6. Получить ежегодный отчет о выполнении условий настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным;

3.4.7. В случае необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

3.4.8. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Управляющей организации в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

3.4.9. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организацией по настоящему Договору.

3.4.10. Вносить предложения о рассмотрении вопросов об изменении настоящего Договора или его расторжении на общем собрании собственников в порядке, установленном законодательством.

3.4.11. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Собственники несут бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями в праве общей долевой собственности на это имущество.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт включает в себя плату за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, устанавливается с момента заключения настоящего договора сроком не менее чем на 1 (один) год, в расчете на 1 кв.м. общей площади помещения и составляет на момент заключения настоящего Договора 11 рублей 79 копеек в месяц (Приложение №2).

4.3. Плата за исполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором, а также порядок ее внесения устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4. Размер Платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется решением общего собрания Собственников с учетом предложений Управляющей организации. По истечении первого года действия Договора размер платы за содержание и ремонт жилого помещения может быть проиндексирован Собственником в размере, не превышающим основные показатели прогноза социально-экономического развития РФ.

4.5. Плата за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги вносится Потребителями ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией не позднее 1 числа месяца, следующего за месяцем, за который производится оплата.

4.6. Плательщик не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу.

4.7. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.8. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Потребителей об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься оплата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

4.9. Непользование помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и отопление, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома.

4.10. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация несет ответственность:

5.2.1. За ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

5.3. Собственник несет ответственность:

5.3.1. За ущерб, причиненный Управляющей организации в результате противоправных действий в период действия настоящего Договора.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если невыполнение настоящего Договора явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

6.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

6.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

7. КОНТРОЛЬ НАД ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ.

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, уполномоченными лицами или организациями городского округа – город Волжский, а так же уполномоченными федеральными органами исполнительной власти в сфере государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, независимо от его формы собственности, соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

7.1.1. Контроль осуществляется 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 с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

7.2. 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 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 в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий договора;

- неправомерные действия Собственника или Нанимателя.

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.

7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника), свидетелей (соседей).

7.4. 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; описание (при наличии возможности – фотографирование или видеосъемка) поврежденной имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника).

7.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника) 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 (члену семьи Собственника) под расписку.

7.6. Порядок осуществления государственного контроля определяется соответствующими нормативно-правовыми актами органов государственной власти.

8. ЗАЩИТА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ИНФОРМАЦИИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ.

8.1. Собственники выражают согласие и разрешают Управляющей организации обрабатывать свои персональные данные (фамилия, имя, отчество, дата и место рождения; адрес; домашний, рабочий и мобильный телефоны, сведения о правоустанавливающих документах) включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, в целях, связанных с исполнением настоящего Договора:

а) для начисления, сбора и перерасчета платежей Собственников за содержание и ремонт общего имущества;

б) для выдачи Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий;

в) для ведения бухгалтерской, статистической и иной документации;

г) для осуществления прямых контактов с Собственниками с помощью различных средств связи.

8.2. Настоящим договором Собственники выражают согласие и разрешают Управляющей организации и, по поручению Собственников, третьим лицам осуществлять обработку их персональных данных, указанных в п. 7.1. настоящего договора.

8.3. Собственники соглашаются с тем, что для реализации целей, указанных в п.7.1 настоящего Договора, их персональные данные, полученные Управляющей организацией, могут быть переданы третьим лицам, которым Управляющая организация может поручить обработку персональных данных Собственников на основании договора, заключенного с такими лицами. При передаче указанных данных Собственников, Управляющая организация предупреждает лиц, получающих персональные данные Собственников, о том, что эти данные являются конфиденциальными и могут быть использованы лишь в целях, для которых они переданы, и требуют от этих лиц соблюдения этого правила.

8.4. Собственники в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» имеют право требовать от Управляющей организации уточнения своих персональных данных, блокирования или уничтожения своих персональных данных в случае, если персональные данные являются неполными, устаревшими, недостоверными.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем Договоре, будут разрешаться путем переговоров.

9.2. При неурегулировании спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в порядке, установленном законодательством РФ.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор заключен на срок 5 лет.

10.2. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязательств с момента выбора собственниками многоквартирного дома Управляющей организацией.

10.3. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон, решению суда, а также в других случаях, предусмотренных законодательством.

10.4. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

10.5. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на условиях, которые были предусмотрены настоящим Договором.

10.6. В случае расторжения Договора Управляющая организация за тридцать дней до прекращения действия Договора обязана передать 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 помещения в таком доме.

10.7. Договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке в соответствии с действующим законодательством РФ при условии письменного извещения Собственника Управляющей организацией за два месяца до даты расторжения при условии исполнения пункта 10.8. раздела 10 настоящего договора.

10.8. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего договора.

10.9. К договору прилагаются следующие приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:

Приложение №1 «Состав общего имущества многоквартирного дома»

Приложение №2 «Перечень и периодичность выполнения работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома»

Приложение №3 «Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом».

Приложение № 4 «Форма ежегодного отчета управляющей организации перед собственниками помещений многоквартирного дома»

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «УК «Дом-Сервис»

404133, Волгоградская обл., г. Волжский,

ул. Карбышева, 138

тел, факс (8443) 55-06-62

ИНН 3435306180, КПП 343501001

р/счет № 40702810101000006841

ОАО «Промсвязьбанк» Южный филиал

г. Волгоград

К/счет № 30101810100000000715

БИК 041806715

Директор: Будок С.Н.



Собственник: