

ДОГОВОР № 10/01.10-2014

управления многоквартирным домом

г. Боготол

«01» октября 2014г.

Собственники многоквартирного дома, поименованные в Перечне Собственников (Приложение № 1), в соответствии с положениями о договоре ст.ст. 420, 421 ГК РФ, руководствуясь положениями следующих законодательных и нормативных правовых актов Российской Федерации:

- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации части 1 и 2;
- Постановление Правительства РФ "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" № 491 от 13 августа 2006 года;

при участии собственника помещения, действующего в многосторонней сделке от своего имени, именуемый в дальнейшем «Собственник» и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания жилищным фондом» именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице директора Козловой Любови Леонидовны действующего на основании Устава и решения Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 10, по ул. Опытная станция, г. Боготола Красноярского края (Протокол общего собрания собственников помещений от «20» сентября 2014г.), хранящегося в ООО «Управляющая компания жилищным фондом»

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора, Собственник передает, а Управляющая организация принимает полномочия по управлению многоквартирным домом в пределах прав и обязанностей, закрепленных за ней настоящим договором в целях:

- обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями собственниками нежилых помещений;

- обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- решения вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственнику на праве общей собственности помещений в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определены в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на жилой многоквартирный дом и в Приложении № 1, который является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Границы общего имущества «Собственника» в многоквартирном доме устанавливаются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме. Ответственность за надлежащее техническое и санитарное состояние своего имущества несет собственник помещений.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

- а) обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы;
- б) вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

в) своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;

г) осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации;

д) организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений;

е) организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений;

ж) предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

2.1.2. В течение срока действия настоящего договора предоставлять услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества «Собственника» в многоквартирном доме.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием периодичности выполнения работ и оказания услуг, а также объемов работ и услуг, их стоимости за весь период действия настоящего договора содержится в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. Изменения в данный перечень работ вносятся путем заключения Сторонами договора дополнительного соглашения на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решения Управляющей организации в связи с изменением действующего законодательства, либо в результате действия непреодолимой силы.

Если в результате действия обстоятельств непреодолимой силы исполнение Управляющей организацией указанных в Приложении № 2 обязательств становится невозможным, либо нецелесообразным, Управляющая организация обязана выполнять те работы и услуги, выполнение которых возможно в сложившихся условиях. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, установленный настоящим договором (организатором открытого конкурса) должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и фактически оказанных услуг.

2.1.3. Выполнять предусмотренные настоящим договором работы и оказывать услуги лично, либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости – сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы на право осуществления соответствующей деятельности.

2.1.4. В случае прекращения настоящего договора передать всю имеющуюся в Управляющей организации техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или Собственнику.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по отдельным договорам, заключаемым с Собственником (наимателями) помещений в многоквартирном доме.

2.2.2. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с нанимателей, собственников, задолженность по оплате работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

2.2.3. Управляющая организация вправе вынести на рассмотрение собственника помещений в многоквартирном доме вопрос о проведении текущего и капитального ремонта общего имущества с обязательным приложением предварительной проектно-сметной документации на выполнение таких работ, а также предложений о порядке выполнения работ и сроках их начала и окончания. В случае принятия собственником помещений решения о проведении ремонта и утверждении предложенной Управляющей организацией предварительной проектно-сметной документации, Управляющая организация принимает на себя обязательства в предложенные Собственникам сроки и за предложенную цену выполнить указанные работы. В случае если Собственником помещений в многоквартирном доме предложение Управляющей организации будет отклонено, либо принято на иных условиях, Управляющая организация не считается связанной обязательствами по выполнению работ по ремонту общего имущества на отличных от предложенных ею условий.

2.2.4. В случае обращения собственника о выполнении ремонтных работ текущего характера, не входящих в перечень работ по настоящему договору, Управляющая организация вправе использовать денежные средства, оплаченные собственником и нанимателями в рамках настоящего договора и накопленные на лицевом счете дома на выполнение работ, указанных в обращении.

2.2.5. В случае возникновения аварийных ситуаций не по вине Управляющей организации, Управляющая организация вправе без согласования с Собственником использовать денежные средства, находящиеся на лицевом счете дома, на устранение аварий. В случае отсутствия денежных средств на лицевом счете дома необходимых для

приведения аварийного общего имущества в надлежащее техническое состояние. Собственник обязан решить вопрос о финансировании выполнения работ для устранения аварийной ситуации и произвести предварительную оплату необходимых работ, согласно договора на выполнение ремонтных работ и сметы, представленных Управляющей организацией. В случае несогласия собственника произвести оплату, Управляющая организация не считается обязанной привести аварийное общее имущество в надлежащее техническое состояние.

2.2.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами органов местного самоуправления, регулируемыми отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома.

2.3. Собственник, наниматель обязан:

2.3.1. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем своевременного внесения платы за содержание и ремонт общего имущества.

2.3.2. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу Управляющей организации.

2.3.3. Обеспечивать доступ в помещения работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

2.3.4. Переустройство и перепланировку помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.3.5. В случае причинения вреда имуществу другого собственника, либо общему имуществу многоквартирного дома, незамедлительно принять все меры к его устранению.

2.4. Собственник, наниматель вправе:

2.4.1. Пользоваться, в пределах, установленных законодательством РФ, общим имуществом многоквартирного дома.

2.4.2. Совершать с принадлежащим ему на праве собственности имуществом все сделки, не противоречащие действующему законодательству.

2.4.3. Производить только при наличии оформленного в установленном порядке письменного разрешения соответствующих органов и Управляющей организации:

- переоборудование инженерных сетей;
- реконструкцию, переоборудование или переустройство помещений, установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования;
- установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности

внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

- слив воды из системы теплоснабжения.

2.4.4. В случае повреждения квартиры третьим лицом, ремонт квартиры выполняется третьим лицом. В случае повреждения квартиры по вине Управляющей организации, ремонт в полном объеме и его финансирование производит Управляющая организация. В обоих случаях ремонт выполняется на основании актов, составленных комиссией. Комиссия должна состоять из представителей Управляющей организации и представителей Собственника.

2.4.5. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, Собственник вправе оплачивать только фактически выполненные работы и оказанные услуги. Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по договору управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем собственника помещений в многоквартирном доме, представителем управляющей организации либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным актом.

3. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

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

3.2. Собственники, наниматели оплачивают услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень которых устанавливается Приложением № 2 к настоящему договору, который утвержден на основании результатов проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации.

3.3. Обязанность по внесению на расчетный счет Управляющей организации платы за содержание и ремонт мест общего пользования жилого дома возникает у собственника, нанимателей с момента начала срока действия настоящего договора. Уклонение собственника, нанимателя от подписания настоящего договора не освобождает последних от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт мест общего пользования.

3.4. Обязанность по внесению платы за содержание и ремонт мест общего пользования жилого дома возникает у нанимателей и собственников жилых помещений, а также пользователей нежилых помещений в

соответствии с договорами найма (аренды) и иными договорами, на основании которых возникает право пользования помещениями.

3.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома включает в себя плату за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечисленные в Приложении № 2 к настоящему договору.

3.6. Размер платы определяется в порядке, установленном действующим законодательством, с учетом площади помещения, иных количественных и качественных характеристик помещения и многоквартирного дома, численности лиц, проживающих в Помещении, нормативов предоставления коммунальных услуг, объема их потребления (при наличии приборов учета). При отсутствии приборов учета размер платежа за коммунальные услуги определяется по нормативам потребления.

Плата за услуги по управлению многоквартирным домом, а также за услуги по сбору платежей с населения включена в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.7. Плату за содержание и ремонт общего имущества пользователи жилых помещений вносят на расчетный счет Управляющей организации на основании выставленных к оплате сумм.

3.8. Плата за содержание и ремонт общего имущества вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.9. Плата за содержание и ремонт общего имущества вносится:

- нанимателями жилых помещений на основании данных, представленных к оплате;

- пользователями нежилых помещений на основании счета на оплату и акта, полученных в бухгалтерии Управляющей организации не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным. Неполучение платежных документов не освобождает пользователя нежилого помещения от обязанности по оплате за содержание и ремонт общего имущества дома.

3.10. Не использование Собственниками и нанимателями жилых и нежилых помещений не является основанием для невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Факт нарушения Управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем Собственника помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием собственников, представителем управляющей организации либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

соответствии с договорами найма (аренды) и иными договорами, на основании которых возникает право пользования помещениями.

3.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома включает в себя плату за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечисленные в Приложении № 2 к настоящему договору.

3.6. Размер платы определяется в порядке, установленном действующим законодательством, с учетом площади помещения, иных количественных и качественных характеристик помещения и многоквартирного дома, численности лиц, проживающих в Помещении, нормативов предоставления коммунальных услуг, объема их потребления (при наличии приборов учета). При отсутствии приборов учета размер платежа за коммунальные услуги определяется по нормативам потребления.

Плата за услуги по управлению многоквартирным домом, а также за услуги по сбору платежей с населения включена в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.7. Плату за содержание и ремонт общего имущества пользователя жилых помещений вносят на расчетный счет Управляющей организации на основании выставленных к оплате сумм.

3.8. Плата за содержание и ремонт общего имущества вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.9. Плата за содержание и ремонт общего имущества вносится:

- нанимателями жилых помещений на основании данных, представленных к оплате;

- пользователями нежилых помещений на основании счета на оплату и акта, полученных в бухгалтерии Управляющей организации не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным. Неполучение платежных документов не освобождает пользователя нежилого помещения от обязанности по оплате за содержание и ремонт общего имущества дома.

3.10. Не использование Собственниками и нанимателями жилых и нежилых помещений не является основанием для невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Факт нарушения Управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем Собственника помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием собственников, представителем управляющей организации либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

4.2. Собственники, наниматели помещений в многоквартирном доме, а также лица, пользующиеся помещениями, отвечают за ненадлежащее исполнение своих обязательств перед Управляющей организацией в порядке, установленном действующим законодательством.

4.3. Управляющая организация вправе уступить любому лицу свои права кредитора по отношению к Собственнику, нанимателю и пользователю, допустившему просрочку исполнения обязательств по внесению Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги суммарной продолжительностью более 6 (шести) месяцев.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор заключается сроком на три года и действует с «01» октября 2014г. по «30» сентября 2017г.

5.2. Управляющая организация направляет Собственникам помещения в многоквартирном доме один экземпляр настоящего договора, подписанный Управляющей организацией. Собственники помещений в многоквартирном доме, уклоняющиеся от подписания договора, могут быть на основании ст. 445 ГК РФ понуждены судом по требованию Управляющей организации к его подписанию. Права и обязанности у Собственника помещений и Управляющей организации возникают с указанной в настоящем пункте договора даты, независимо от того, подписан ли договор Собственником.

5.3. Договор может быть расторгнут до истечения срока его действия:

- по соглашению сторон;
- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица, если не определен ее правопреемник;

5.4. Договор, может быть, расторгнут Собственником в одностороннем порядке на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, уведомив Управляющую организацию не менее, чем за три месяца, в случае если Управляющая организация не выполняет условий Договора.

6. ПОРЯДОК И ФОРМЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

6.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу Собственника, нанимателя помещения в многоквартирном доме в течение месяца с момента обращения, документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом. К числу таких документов относятся:

- справки об объемах фактически выполненных работ и оказанных услуг;
- справки о сумме собранных с собственников, нанимателей помещений денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения;
- справки о наличии и размере задолженности Управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями;
- справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;
- сведения о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, в том числе диспетчеров лифтового хозяйства, сведения о времени работы бухгалтерии Управляющей организации, часах приема нанимателей руководителями и специалистами Управляющей организации.

Собственник, наниматель помещений не вправе требовать от Управляющей организации предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность Управляющей организации.

6.2. Письменные претензии Собственника (нанимателей, пользователей) о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом рассматриваются Управляющей организацией в месячный срок.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Акт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (Приложение № 1);
- Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 2).

7.2. Все споры, вытекающие из настоящего договора решаются путем переговоров. В случае не урегулирования разногласий спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

7.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются путем подписания между сторонами соответствующего письменного соглашения (за исключением изменения порядка и размера оплаты, предусмотренных в разделе 3 настоящего договора).

7.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

8.1. Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания жилищным фондом»

Юридический адрес: 662060, Красноярский край, г. Боготол, ул. Ефремова, д.4, пом.97,

Адрес места нахождения организации: 662060, Красноярский край, г. Боготол, ул. Комсомольская, д. 59, Контактный телефон: 89233634447, ИНН 2444002148, КПП 244401001, ОГРН 1132443002086

Расчетный счет 40702810331000093637 ОАО «Сбербанк России»

Директор Л.Л. Козлова



м.п.

8.2. «Собственник»:

1. Ф.И.О.собственника помещения Бунденок Надежда Александровна
Паспорт 04 04 № 601 947 Выдан
«18» 05 2004. ОБД, Боготол Край Зарегистрирован(а) по
адресу: г. Боготол ул. Олимпийская 710 кб 3 Сведения о
документе, подтверждающем право собственности на помещение в доме: 89233044915
свид. о вое рег. краба тел. _____

Подпись: Бунденок

2. Ф.И.О.собственника помещения Стархаева Тамара Игоревна
Паспорт 04 02 № 645197 Выдан
«07» 10 2008. Ур.м.с. Боготол Зарегистрирован(а) по
адресу: г. Боготол ул. Олимпийская 10-7 Сведения о
документе, подтверждающем право собственности на помещение в доме: _____
свидет. о вое рег. краба тел. 8 9607536346

Подпись: Стархаева

3. Ф.И.О.собственника помещения Щукина Тамара Игоревна
Паспорт 04 02 № 601570 Выдан
«04» 02 2008. ОБД, Боготол Зарегистрирован(а) по
адресу: г. Боготол ул. Олимпийская 10-7 Сведения о
документе, подтверждающем право собственности на помещение в доме: _____
свидет. о вое рег. краба тел. 2-60-33
8 963 257 2843

Подпись: Щукина

4. Ф.И.О.собственника помещения Вертунов Валерий Валерьевич
Паспорт 04 04 № 811191 Выдан
«30» 12 2012. Боготол РОВА Зарегистрирован(а) по