

Договор № 10/02-2015
управления многоквартирным домом

г. Боготол

«01» февраля 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания жилищным фондом», именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Козловой Любови Леонидовны, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Боготол, ул. Вокзальная, д. 10 именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны»,

заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом № 10 по ул. Вокзальная общей площадью жилых помещений 197,7 кв.м. (далее – Дом):

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, оформленного протоколом от «19» января 2015 г. № 1 и хранящимся в офисном здании управляющей организации Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания жилищным фондом»

1.2. Права и обязанности по Договору наступают у собственников в соответствии с гражданским и жилищным законодательством, а так же в рамках определенных настоящим Договором.

1.3. Источниками покрытия расходов Управляющей организации, производимых во исполнение настоящего Договора, в размерах ежегодно определяемых финансовым планом содержания, ремонта и предоставления услуг в Доме являются: плата собственников и нанимателей помещений в Доме (далее – потребители) за жилое помещение и коммунальные услуги.

1.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и других потребителей помещений в Доме, в части их касающейся.

1.5. Значения понятий, используемых в настоящем Договоре, соответствуют определениям, приведенным в законодательных и нормативных правовых актах Российской Федерации, регулирующих жилищные отношения.

2. Предмет Договора

2.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг для управления Домом, расположенным по адресу: г. Боготол, по ул. Вокзальная дом № 10 в целях обеспечения надлежащей эксплуатации данного Дома, содержания и ремонта его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, а также в целях обеспечения предоставления коммунальных услуг Собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся жилыми помещениями в этом доме лицам (членам семей собственников, гражданам - нанимателям, проживающим по договорам социального найма и членам их семей), а также для осуществления иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах собственников помещений, нанимателей, членов семей собственников и нанимателей (далее по тексту - собственники, наниматели и члены их семей), собственника муниципальных помещений за счет средств, уплачиваемых ими на эти цели.

2.3. Техническое состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в приложении № 3 к настоящему Договору.

3.1.5. Заключать от своего имени и в интересах собственника договоры холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) с соответствующими ресурсоснабжающими организациями. Прекращение предоставления Управляющей организацией одной или нескольких из коммунальных услуг, указанных в пункте 3.1.4 Договора, без прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом в остальной ее части, составляющей предмет Договора, допускается по инициативе ресурсоснабжающей организации в случаях и в порядке, установленных Правительством Российской Федерации, с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного Управляющей организацией с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

3.1.6. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.7. Предоставлять иные услуги самостоятельно либо с привлечением других организаций, определенных на конкурсной основе, либо решением общего собрания Собственников в Доме.

3.1.8. Информировать потребителей о заключении договоров указанных в пунктах 3.1.3 и 3.1.5, о заключении договоров, заключенных для реализации услуг, указанных в пункте 3.1.7, о заключении договоров на использование общего имущества другими лицами, и порядке оплаты услуг.

3.1.9. Принимать от потребителей плату за содержание и ремонт общего имущества Дома, коммунальные и другие услуги, в том числе от нанимателей по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда, осуществлять начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с договором-поручением заключенным с наймодателем.

3.1.10. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Дома, устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.11. Обеспечивать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в ближайшее время с момента поступления заявки по телефону.

3.1.12. В установленные предписанием, либо действующим законодательством сроки устранять выявленные недостатки по содержанию и ремонту общего имущества в Доме по предписаниям надзорных органов.

3.1.13. В установленном законодательством Российской Федерации порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.14. Предоставлять по требованию Совета Дома информацию по годовому плану-графику выполнения работ и услуг по содержанию имущества в Доме, годовому плану ремонта общего имущества в Доме, сведения о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета в течение 1 рабочего дня, а по требованию любого Собственника – в течение 3 рабочих дней со дня обращения.

3.1.15. Обеспечивать сохранность годового плана-графики услуг и работ по содержанию и годового плана ремонта общего имущества в Доме и актов выполненных работ по ним, сведений о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, в течение не менее 3 лет.

3.1.16. Рассматривать предложения, заявления и жалобы потребителей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в

и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ.

3.1.28. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Дома или помещению(ям) Собственника.

3.1.29. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в том числе организациям), без письменного разрешения Собственника или наличия иного законного основания.

3.1.30. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Доме без соответствующего решения общего собрания собственников.

3.1.31. Выносить предложения собственникам о передаче объектов общего имущества в Доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора.

3.1.32. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части иным лицам - заключать соответствующие договоры на условиях, установленных решением общего собрания.

3.1.33. Оказывать содействие уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору в рамках действующего законодательства.

3.2.2. Требовать внесения платы за жилищно-коммунальные услуги согласно условиям настоящего договора, а также в случаях, установленных законом или договором - уплаты неустоек (штрафов, пеней) и понесенных судебных и иных расходов.

3.2.3. Привлекать подрядные организации для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных настоящим договором.

3.2.4. Проводить мероприятия по организации и проведению общих собраний Собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.5. Требовать от Собственника предоставления документов на квартиру (помещение), необходимых для ведения корректных начислений и выполнения своих обязательств по договору управления, в частности: правоустанавливающих (договор, иной документ) и право подтверждающих (свидетельство о праве собственности, другое).

3.2.6. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником помещения и (или) потребителем время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.7. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством РФ в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к собственникам, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

3.2.8. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещениях Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.9. Вводить ограничения потребления коммунальных услуг в случае не оплаты Собственником платежей по договору суммарно превышающих оплату за три месяца, по

пользования лифтами, регламента выполнения ремонтных работ в доме, других правил установленных органом местного самоуправления и Управляющей организацией.

3.3.11 Соблюдать права и законные интересы соседей.

3.3.12 Обеспечить заселение и проживание на законных основаниях в помещении, то есть предоставить Управляющей организации свидетельство о регистрации прав собственности, копии паспортов всех собственников жилья и лиц, проживающих с ними.

3.3.13 Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное с исполнителем в порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.14 Замена индивидуальных приборов учета осуществляется после согласования с Управляющей организацией.

3.3.15 При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления жилищно-коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.16 При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией.

3.3.17 При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания передавать полученные показания Управляющей организации или уполномоченному им лицу в указанные Управляющей организацией сроки.

3.3.18 В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.19 Обеспечивать проведение поверок установленных за счет Собственника коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

3.3.20 Самостоятельно организовывать вывоз крупногабаритных и строительных отходов, образовавшихся при проведении работ по капитальному ремонту, переустройству и перепланировке помещения, в порядке установленном органом местного самоуправления.

3.3.21 Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

а) о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Доме, а также за

и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

3.4 Собственник вправе:

3.4.1 Получать в установленных настоящим Договором объемах услуги и работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Доме, предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

3.4.2 Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

3.4.3 Получить от Управляющей организации копию настоящего Договора, с приложениями к нему.

3.4.4 Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Собственником к уплате размера платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в Доме, предоставление коммунальных услуг, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты Собственника за жилищно-коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией Собственнику неустоек (штрафов, пеней).

3.4.5 Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

3.4.6 Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества оказываемых услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме, предоставления коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.7 Получать от Управляющей организации информацию, которую он обязан предоставить Собственнику в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

3.4.8 Принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности.

4. Порядок определения цены Договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы

4.1. Цена договора определяется как сумма платы за управление, услуги и работы по содержанию многоквартирного дома и платы за коммунальные услуги, использованные на занимаемое жилое и/или нежилое помещение и общедомовые нужды.

4.2. Размер платы за пользование жилым помещением определяется в порядке, установленном действующим законодательством РФ с учетом общей площади занимаемого жилого помещения, иных количественных и качественных характеристик занимаемого помещения в многоквартирном доме.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги складывается из утвержденных в установленном порядке тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг или

4.13. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта, если им не предусмотрено иное.

4.14. Услуги и работы, выполнение которых не является обязанностью Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством и не поименованные прямо в приложениях к настоящему Договору, могут выполняться Управляющей организацией за отдельную, дополнительную плату в соответствии с прейскурантом платных услуг организации.

4.15. В случае, если после заключения настоящего договора управления законодательством на Управляющую компанию будут возложены новые (дополнительные) обязанности или функции, выполнение которых потребует дополнительных финансовых затрат (не учтенных в цене договора и обязательствах Управляющей компании на момент его заключения), Управляющая компания вправе выставить собственникам после предварительного (за 1 месяц) уведомления в квитанциях дополнительный платеж с обоснованием и описанием причин и обстоятельств, повлекших возникновение дополнительных расходов в интересах собственников.

4.16. Управляющая компания имеет право перераспределять внутри платы на содержание стоимости по составляющим работам/услугам в зависимости от целесообразности расходования денежных средств, рыночных условий и т.п. При этом управляющая организация несет всю полноту ответственности за качество и полноту оказываемых по договору услуг/выполняемых работ.

4.17. В случае необходимости выполнения Управляющей организацией обязательств, не вошедших и не учтенных в составе работ по содержанию согласно Приложению №2, но, по сути, относимых к понятию содержания или выполняемых за счет средств содержания (в силу указания настоящего договора или закона) Управляющая организация вправе перераспределить средства из размера платы на содержание и ремонт по составляющим: "содержание", "ремонт", т.е. изменить пропорцию направления средств по составляющим для обеспечения финансирования выполнения необходимых работ или мероприятий. Финансовый результат указанных действий показывается в ежегодном отчете управляющей компании.

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

5.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и Советом Дома в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными на такие действия лицами или органами города Красноярска и Красноярского края.

5.2. Контроль осуществляется путем:

- предоставления по запросу Собственника или уполномоченным им лицам в течение 3 рабочих дней документов, связанных с выполнением обязательств по договору управления Домом, в том числе копии настоящего Договора с приложениями к нему;

- предоставлением Собственниками Управляющей организацией за 15 дней до окончания срока действия Договора письменного отчета о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества по Договору управления, а также сведениях о нарушениях выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления при выполнении настоящего Договора, путем размещения информации в помещениях Управляющей организации, а также на щитах объявлений, находящихся во всех

представителя.

5.6. Акт составляется в присутствии собственника (его представителя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (его представителя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии членов Совета дома, независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику под расписку.

В случае отказа от подписания акта проверки собственником (его представителем) об этом делается запись в акте проверки.

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по содержанию общего имущества в размере определенном настоящим договором и за коммунальные услуги, использованные на занимаемое помещение и общедомовые нужды, Управляющая организация в праве начислять пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы долга за каждый день просрочки, начиная со следующего дня, установленного для оплаты.

6.3. Собственники, не обеспечившие допуск в свое жилое помещение специалистов Управляющей организации и (или) специалистов аварийно-технических служб для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями и членами их семей, арендаторами).

6.4. Собственник несет ответственность за следующее:

- а) неисполнение законных предписаний Управляющей компании, контролирующих органов;
- б) отказ от финансирования необходимых работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в порядке, установленном законодательством.

В случае если проведение непредвиденных работ неотложного характера объективно необходимо для предотвращения причинения вреда жизни и здоровью проживающих, обеспечения их безопасности, о чем могут свидетельствовать, в том числе, выданные контролирующими органами (в частности, службой строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края) предписания, и при отказе собственников от проведения и финансирования необходимых работ, отсутствии либо недостаточности накопленных средств, Управляющая компания вправе выполнить такой ремонт за собственный счет и выставить собственникам в счетах-квитанциях понесенные ею расходы дополнительно с распределением общей суммы расходов пропорционально площадям помещений собственников и рассрочкой оплаты не более чем на год. Конкретный срок погашения собственниками долга перед Управляющей компанией определяется по соглашению между Управляющей компанией и собственниками в лице Совета дома.

6.5. При несвоевременном и (или) неполном внесении платы за услуги и работы по содержанию общего имущества в размере определенном настоящим договором и за коммунальные услуги, более чем три месяца, Управляющая организация в праве для взыскания указанной задолженности обращаться к услугам третьих лиц с последующим

исполнения Договора, когда неполное внесение плательщиками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением плательщиками платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности плательщиков по внесению платы по Договору за последние 12 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.

7.12. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора в случаях, предусмотренных в п. 7.11 Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее, чем за месяц до расторжения Договора путем указания на свое решение в платежных документах, направляемых собственникам помещений. Договор считается расторгнутым Управляющей организацией с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Управляющая организация вторично уведомила собственников помещений о расторжении Договора.

7.13. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от плательщиков в счет вносимой ими платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора, возвращается непосредственно плательщикам, внесшим соответствующую плату. Задолженность плательщиков перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организацией на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам Управляющей организацией до полного погашения задолженности.

8. Особые условия

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

8.2. Указанные в пункте 8.1 Договора переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного лица, а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения оформляются письменно.

8.3. В случае если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Форс-мажор

9.1. 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, 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 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.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по