

Договор управления многоквартирным домом

г. Липецк
«17» февраля 2021 г.

ООО «УК «АИСТ» именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Фарафонова Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники жилых помещений многоквартирного дома № 2/2 по ул. Звездная, г. Липецка (согласно списку, приведенному в Приложении № 1 к настоящему договору и являющемуся его неотъемлемой частью), именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ОБЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

Настоящий Договор заключен на основании результатов решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее МКД).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, Порядком предоставления коммунальных услуг, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354. Постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003г. «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда». Постановлением правительства № 416 от 15.05.2013г.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД.

2.2. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственников в течение срока действия договора за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД, предоставлять коммунальные услуги, оплату за которые собственники производят ресурсоснабжающим организациям.

2.3. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется Статьей 36 ЖК РФ, Постановлением Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006г., техническим паспортом на жилой дом.

2.4. Перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования утверждены решением общего собрания собственников помещений. (Приложение № 2) являющегося неотъемлемой частью настоящего договора и не может быть менее минимального перечня услуг и работ необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД утвержденным постановлением правительства № 290 от 03.04.2013г.

2.5. Управляющая организация уступает право требования оплаты за коммунальные услуги в полном объеме включая оплату за индивидуальное потребление и оплату на общедомовые нужды ресурсоснабжающим организациям.

2.6. Управляющая организация передает в полном объеме права и обязанности связанные с начислением платы за коммунальные услуги, выставление платежных документов, контрольных проверок показаний ИПУ, предоставление интересов в контролирующих органах по вопросам, связанных с расчетом размера платы за коммунальные услуги, доставке платежных документов ресурсоснабжающим организациям.

2.7. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан – Собственников и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями

в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяется исключительно целями исполнения договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.

2.8. Подписанием договора Собственники выражают согласие на возможность передачи и печати квитанций, обеспечения работы Управляющей коммунальных услуг сторонним организациям для автоматизированного составления и печати квитанций, обеспечения работы Управляющей коммунальных услуг Управляющей организацией обязанности, предусмотренных законодательством. К персональным данным, подлежащим передаче, относятся только те данные, которые необходимы для составления квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг, и реализации иных прав и обязанностей в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, соблюдая действующие технические регламенты, стандарты, правила и нормы.

3.1.2. Обеспечить надлежащую работу и эксплуатацию всего инженерно-технического оборудования общего имущества, для получения собственниками коммунальных услуг от ресурсоснабжающих организаций.

3.1.3. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством.

3.1.4. Отчет Управляющей организации за прошедший год представляется и размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах. В отчете указывается:

- размер денежных средств, начисленных и выставленных за отчетный период собственникам и пользователям помещений за услуги по управлению, содержанию, текущему ремонту.
- размер денежных средств, полученных Управляющей организацией за отчетный период от собственников и пользователей помещений за услуги по управлению, содержанию, текущему ремонту.
- размер долга собственников и пользователей помещений перед Управляющей организацией.
- список квартир должников.

3.1.5. Производить в установленном порядке уменьшение размера платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества дома при предоставлении их ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность.

3.1.6. За сутки информировать собственника о предстоящих ремонтных работах, связанных с ограничением подачи коммунальных услуг, на информационном стендах, расположенных в каждой подъездной группе многоквартирного дома.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору. Управляющая организация самостоятельно определяет очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.2. Представлять интересы Собственников в государственных и муниципальных учреждениях по вопросам, связанным с управлением МКД.

3.2.3. Заключать со специализированными и иными организациями, лицами договоры на выполнение работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома.

3.2.4. 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 (в соответствии с п. 8.2.) на цели, определенные общим собранием Собственников.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт общего имущества дома, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений МКД, принятому в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения (ий) в Многоквартирном доме сообщить Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещением Собственника при его отсутствии по месту проживания для устранения аварийных ситуаций.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей без согласования в установленном порядке;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности вводной электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструктивному строению, не производить переустройства или перепланировки помещений без получения разрешения в установленном порядке;

г) не затренивать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не затренивать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования; не допускать складирования строительных материалов и (или) отходов на придомовой территории;

д) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества МКД;

ж) не допускать захламления балконов, размещая громоздкие и тяжелые вещи;

з) не допускать загрязнения балконов, тем самым нарушая эстетический вид Многоквартирного дома;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 8.00, а также в выходные дни; ремонтные работы производить в будние дни с 8.00 до 20.00;

к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. Представлять Управляющей организации в течении трех рабочих дней сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом (ых) помещении (ях), включая временно проживающих.

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

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время. Если собственник в жилом (нежилом) помещении произвел работы (кафельная плитка, декоративные короба, перегородки и т.д.), которые затрудняют доступ работникам Управляющей организации к объектам, входным в перечень общего имущества, для производства вышеуказанных работ, обязан немедленно за свой счет, принять меры по их устранению. Собственник не имеет права требовать от Исполнителя безвозмездного восстановления этих работ.

В случае если Собственник не обеспечил доступ в занимаемое помещение и к объектам, входным в состав общего имущества, и это повлекло причинение ущерба Управляющей организации и (или) третьим лицам, Собственник возмещает этот ущерб в полном объеме и за свой счет.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать от управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.3. Требовать от управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.5, настоящего Договора.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ И ВНЕСЕНИЕ ПЛАТЫ

4.1. Обязанность по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, возникает у Собственника с момента возникновения права собственности на помещение, а во вновь построенных домах с момента подписания акта приема-передачи квартиры.

4.2. Цена настоящего Договора устанавливается на один год и включает:

- стоимость содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме,
- и работы по управлению многоквартирным домом. (согласно приложения № 2)
- Размера расходов Собственника на оплату Холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным, органом государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законодательством

4.3. Услуги и работы по содержанию и ремонту помещений (оборудования) **не входящих** в состав общего имущества многоквартирного дома, выполняются Собственником самостоятельно или по отдельному договору с Управляющей организацией.

4.4. Плата вносится Собственником ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет, указанный в платежных документах, представленных Управляющей организацией.

4.5. Не использование Собственником помещений не является основанием для невнесения платы за содержание помещения.

4.6. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы по настоящему договору Собственник уплачивает Управляющей организации пени в размере и порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.7. Счета-квитанции собственнику доставляются в почтовый ящик, находящийся в многоквартирном доме, в отношении которого заключен настоящий договор.

4.8. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании по информации Управляющей компании принимают решение о необходимости их проведения. Стоимость таких работ оплачивается Собственниками дополнительно, в этом случае размер платы для Собственников рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

4.9. Размер платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Управляющая организация не позднее чем за месяц до предстоящей индексации размера платы за содержание жилого помещения готовит предложение по размеру платы за содержание жилого помещения и представляет его на рассмотрение собственников путем размещения нового тарифа на информационном стендах или размещения его на обратной стороне счета-квитанции. Предложение должно содержать расчет нового размера платы соразмерно стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества с учетом индексации.

Стороны договорились, что индексация будет проводиться ежегодно на величину индекса потребительских цен на платные услуги населению (далее – индекс). Индекс берется по данным Центрального банка Российской Федерации, из ежегодно публикуемого информационного бюллетеня «Инфляция на потребительском рынке».

Индексация производится управляющей организацией путем умножения размера платы за жилое помещение на величину индекса.

Начисление платы с учетом индекса провозводится в расчетном периоде, следующим за периодом, в котором опубликованы официальные данные об уровне инфляции за предыдущий год. Если величина индекса опубликована в январе, то управляющая организация начисляет плату с учетом индекса за расчетный период «февраль» и предоставляет собственнику платежный документ не позднее 1 марта.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах горячего, холодного водоснабжения, отопления – место до первого вентиля, отходящего от стояков; системе канализации – плоскость раструба тройника; по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети до ИПУ, по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

5.2. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника и проживающих совместно с ним лиц вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору. Управляющая организация освобождается от ответственности в случае, если докажет, что вред возник вследствие неправомерного действия Собственника, проживающих совместно с ним граждан, либо по вине третьих лиц.

5.3. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных договором, Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций, в том числе повлекших за собой порчу общего имущества в многоквартирном доме или порчу личного имущества других Собственников.

5.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему договору в случае, если в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, делающие невозможным их выполнение; либо невыполнение обязательств явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купи-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления домом, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за 30 дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за 30 дней до прекращения настоящего Договора, в случае если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники помещений в МКД на своем общем собрании приняли иные условия договора управления МКД домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

6.1.2. По соглашению сторон.

6.1.3. В судебном порядке при существенном нарушении Договора одной из сторон.

6.1.4. В случае ликвидации управляющей организации в установленном порядке.

6.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Стороны о нежелании его продлевать.

6.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через 30 дней с момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подпункта 6.1.1 настоящего Договора.

6.3. Изменение иных условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор заключен на 1 (один) год и вступает в действие с момента подписания.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон за 30 дней до окончания его действия, Договор считается продленным на один год и на тех же условиях, с учетом п. 4.9 договора.

7.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных настоящим договором работ и услуг, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных пользователей помещений, либо в связи с нарушением Собственником или иными пользователями помещений обязательств по настоящему договору, указанные работы проводятся за счет Собственника.

8.2. Работы и услуги, не предусмотренные настоящим договором, принимаются на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по согласованию с Управляющей организацией, и регулируются отдельным договором.

8.3. Если Управляющая организация предложила собственникам помещений внести в настоящий договор изменения о выполнении работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества, а собственники помещений не провели общее собрание или отказались от предложенных изменений, то организация не несет ответственности за неисполнение соответствующих работ.

8.4. Собственник дает свое согласие на получение счетов-квитанций за содержание и ремонт общего имущества в открытом виде.

8.4.1 Собственник дает свое согласие на обработку персональных данных необходимых для исполнения настоящего договора сторонами.

8.4.2. Телефоны диспетчерской и аварийной службы указаны в счетах-квитанциях на оплату услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «УК «АИСТ»
г. Липецк, ул. Космонавтов, д. 26, корп. 1, оф. 1
ИНН/КПП 4826121366/482601001
р/с 40702810335000002515
Отделение №8593 Сбербанка России г. Липецка
к/р 30101810800000000604
БИК 044206604

Директор

В.В. Фарафонов

