

Договор №11
управления многоквартирным домом

г. Димитровград

« 13 » октября 2017 г.

ООО «ЖКУ-Д-Град», в лице генерального директора Щитова Сергея Геннадьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с одной стороны, и

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ульяновская обл., г. Димитровград, ул. Гвардейская, дом 41, именуемые в дальнейшем **Собственники помещений**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения и предмет договора

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома №41 по ул. Гвардейская от «24» сентября 2017 года и в соответствии с Главой 6 и ст. ст. 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.
- 1.2. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей организацией по заданию Собственников помещений в течение срока, указанного в п. 9 настоящего Договора, за плату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений.
- 1.3. Объектом управления по настоящему Договору является общее имущество многоквартирного 9 - этажного дома, расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гвардейская, дом 41.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Собственники помещений обязаны:

- 2.1.1. Поддерживать имущество в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей.
- 2.1.2. Нести бремя расходов на содержание общего имущества пропорционально доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме;
- 2.1.3. Вносить плату за управление многоквартирным домом пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество;
- 2.1.4. Вносить плату за коммунальные услуги согласно п. 3 и 4 настоящего Договора;
- 2.1.5. При предполагаемом отсутствии в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников или морозильных камер.
- 2.1.6. Руководствоваться ФЗ №261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности" при планировании работ и осуществлении необходимых мероприятий по реализации вышеуказанного закона.
- 2.1.7. Самостоятельно проводить обследование инженерных сетей, входящих в состав общего имущества, на расположенных в жилом помещении собственника. В случае обнаружения неисправности собственник обязан немедленно сообщить об этом в Управляющую организацию; в противном случае последняя снимает с себя ответственность в связи с бездействием собственника.
- 2.1.8. Соблюдать следующие требования:
 - не присоединяться самовольно к внутренним инженерным сетям или присоединяться к ним в обход приборов учёта, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на МКД либо в технический паспорт помещения, а так же;
 - не нарушать самовольно пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления);

- не демонтировать приборы учета;
 - не осуществлять несанкционированное вмешательство в работу приборов учета;
 - не нарушать установленный в доме порядок распределения потребляемых коммунальных ресурсов;
 - не осуществлять регулирование внутреннего оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в МКД будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
 - не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;
 - не демонтировать или отключать самовольно обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на МКД, не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на МКД;
 - не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;
 - не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
 - не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительным материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
 - не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества МКД;
 - не допускать на кровле строения установку телевизионных и иных антенн и иного оборудования без согласования с Управляющей организацией;
- 2.1.9. Информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству, перепланировке помещения.

2.2. Управляющая организация обязана:

- 2.2.1. Осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. №416.
- 2.2.2. Выполнять работы и услуги по содержанию общего имущества согласно Правилам, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (п. 10 и 11) «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».
- 2.2.3. Предоставлять коммунальные услуги в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
- 2.2.4. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов, согласно действующему законодательству;
- 2.2.5. Предоставлять информацию в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства №731 от 23.09.2010 г.).
- 2.2.6. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества дома по тел. 6-42-37.
- Принимать от Собственника заявки на выполнение работ по текущему ремонту, а так же заявки аварийного характера по адресу: г. Димитровград пр. Автостроителей, д.116 в рабочие дни понедельник-четверг с 8-00 до 17-00, пятница с 8-00 до 16-00 обед с 12-00 до 13-00 по тел. 4 84 31. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы тел. 6-42-37 и указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома. Адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб указывать на досках объявлений у каждого подъезда дома.

2.3. Собственники помещений вправе:

2.3.1. Пользоваться жилым помещением в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями»;

2.3.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома;

2.3.3. Получать коммунальные услуги, отвечающие параметрам качества и надежности согласно Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных законодательством РФ.

2.3.4. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору посредством:

- получения от ответственных лиц 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);
- требования от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверки полноты и своевременности их устранения.

2.3.5. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

2.4. Управляющая организация вправе:

2.4.1. Взимать с Собственников помещений плату за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном договором управления многоквартирным домом, с даты начала выполнения обязательств, возникших согласно условиям настоящего Договора;

2.4.2. Взыскивать с Собственника и пользователей помещений в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках договора.

2.4.3. При нарушении собственниками и нанимателями по настоящему договору сроков внесения платы за содержание и ремонт, установленных п.4.1 настоящего договора, предъявить к уплате таким лицам пени в размере, установленном п.5.2. настоящего договора.

2.4.4. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра;

2.4.5. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

2.4.6. По текущему ремонту выполнять работы без решения общего собрания собственников помещений МКД:

- по предписанию соответствующих органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций в области контроля за состоянием (содержанием) многоквартирных домов;

- работы по решению суда;

- аварийно-восстановительные работы;

- работы по подготовке дома к сезонной эксплуатации.

2.4.7. В соответствии с Федеральным законом РФ от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных» Управляющая организация имеет право осуществлять сбор и обработку персональных данных собственников жилых помещений, включающих в себя: имя, фамилию, отчество, дату рождения, пол, национальность, реквизиты документов удостоверяющих личность, место проживания и место регистрации, данные свидетельства о регистрации права собственности на недвижимое имущество, родственные связи и т.д.

3. Цена Договора и порядок ее определения

3.1. Цена настоящего Договора определяется:

- размером платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД
- размером платы за коммунальные услуги.

3.2. Плата за содержание общего имущества многоквартирного дома для Собственников помещений включает в себя плату за управленческие услуги, услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, перечень и объем которых определяется в соответствии с Приложением № 6, к настоящему Договору.

3.3. Плата за коммунальные услуги для Собственников помещений включает в себя плату за холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение. Размер платы за коммунальные услуги (ежемесячный платеж), предусмотренный настоящим. Договором рассчитывается по тарифам, установленным в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Ульяновской области.

3.4. Цена Договора устанавливается на год, приведена в приложении № 6, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.5. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги управляющая организация принимает новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта, при этом уведомив собственников помещений за 20 дней.

4. Порядок внесения платы по договору и иные условия

4.1. Плата по настоящему Договору вносится Собственниками помещений Управляющей организации не позднее 10-го числа следующего месяца, следующего за расчетным.

4.2. Адрес внесения платы по настоящему Договору определяется и предоставляется Управляющей организацией в срок не позднее 10 дней с момента заключения Договора посредством размещения указанной информации в общедоступном месте.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, может изменяться управляющей организацией в соответствии с установленным предельным индексом изменения размера платы граждан за жилые помещения, или на величину предельного индекса роста потребительских цен на очередной период в случае изменения нормативно – правовых актов, удорожания в связи с инфляционными или иными процессами стоимости материалов и работ, в случае изменения стоимости услуг сторонних организаций (ООО "РИЦ-Димитровград", ООО "Благо", ООО "Газпром газораспределение Ульяновск" филиал в г. Димитровград, ООО СФ "Лифтсервис" и иные организации) на величину удорожания данных услуг, но не чаще одного раза в календарном году, по согласованию с собственниками помещений.

4.4. Собственники помещений уполномочивают Председателя Совета дома на подписание им договора управления с ООО "ЖКУ- Д-Град", выступать в суде в качестве представителя собственников и иным делам, связанных с управлением дома и предоставлением коммунальных услуг. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам настоящего Договора через уполномоченного представителя (Председатель МКД), которому предоставляется право подписи всех приложений, дополнений, изменений, актов и иных документов, связанных с исполнением настоящего Договора. Право подписи по настоящему Договору предоставляется: Дырда Ларисе Юрьевне.

5. Ответственность сторон.

5.1. В случае невыполнения обязательств по настоящему договору, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. Собственник несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за содержание жилья уплачивает Управляющей организации пени, в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на момент оплаты от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно п.14 ст.155 ЖК РФ.

5.3. Собственник, выполнивший реконструкцию и (или) замену внутриквартирных сетей, несет полную ответственность за их работу и техническое состояние.

5.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества оказания услуг, если оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы, либо по вине Собственника или третьих лиц.

5.5. Управляющая организация освобождается от ответственности за причиненный ущерб общему имуществу, либо имуществу заказчика, в случаях:

- если он возник в результате противоправных действий Собственника и лиц проживающих с ним;
- невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение

работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб);

- аварий, возникших не по вине Управляющей организации при невозможности Управляющей организации предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, закрытие доступа к инженерным коммуникациям и др.).

5.6. Управляющая организация несет имущественную и финансовую ответственность в объеме взятых обязательств по настоящему договору.

6. Порядок осуществления контроля выполнения управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

6.1. Управляющая организация предоставляет по запросу Собственников помещений в многоквартирном доме информацию, связанную с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом в сроки и в порядке определенные Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства №731 от 23.09.2010 г.).

6.2. Управляющая организация предоставляет Собственникам помещений ежегодный отчет о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями в срок не позднее 30 дней со дня окончания финансового года.

6.3. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе ознакомиться с расположенным на досках объявлений, находящихся в подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями;

6.4. Ежегодный отчет Управляющая организация размещает на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а так же на официальном сайте управляющей организации.

6.5. Извещения о проведении собраний (очередных, внеочередных), уведомления о принятых решениях на общих собраниях и иная информация от управляющей организации предоставляется собственникам путем размещения объявлений, либо уведомлений на 1—м этаже каждого подъезда дома.

7. Действие обстоятельств непреодолимой силы.

7.1. Обязательства Сторон по настоящему Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

7.2. Ни одна из Сторон не несет ответственность перед другой Стороной за неисполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, в том числе объявленная или фактическая война, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, пожары, землетрясения, наводнения и другие природные стихийные бедствия, а также издание актов государственных органов.

7.3. Свидетельство, выданное соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

7.4. Сторона, не исполняющая обязательств по настоящему Договору вследствие действия непреодолимой силы, должна незамедлительно известить другую сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по Договору.

7.5. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев, настоящий Договор, может быть, расторгнут любой из сторон путем направления письменного уведомления другой Стороне.

8. Изменение и расторжение Договора

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

8.3. В случае расторжения настоящего договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, выбор иной управляющей организации, Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей компании по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей компанией на инвестирование в общее имущество дома (работы проведенные авансом по содержанию и ремонту общего имущества дома)

8.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

8.5. Расторжение Договора не является для собственников основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9. Действие Договора

9.1. Договор заключается сроком на 1(один) год.

9.2. Договор вступает в силу с 18 октября 2017 года.

9.3. Если за 30 дней до истечения срока действия договора ни одна из сторон письменно не заявит о своем намерении прекратить договор в связи с окончанием срока его действия, он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. Прочие условия

10.1. Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Управляющей организации, второй – у представителя Собственников помещений, определенный в пункте 4.4. настоящего Договора.

10.2. Собственники помещений вправе получить копию настоящего Договора. Настоящий договор размещен на официальном сайте управляющей организации.

10.3. В случае прекращения у собственника жилого помещения права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме. При этом новый собственник присоединяется к настоящему договору по умолчанию.

10.4. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью. Срок действия Приложения № 3,6 устанавливаются на один финансовый год. По истечению года Стороны подписывают новую редакцию Приложения №3,6 на следующий период.

10.5. К настоящему договору прилагаются:

Приложение №1 - Состав общего имущества многоквартирного дома №41 по ул. Гвардейская;

Приложение №2 - Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом;

Приложение №3 - Порядок осуществления расчетов по договору управления;

Приложение №4 - Граница раздела между общим имуществом многоквартирного дома и личным имуществом собственника помещения;

Приложение №5 - Акт технического состояния общего имущества многоквартирного дома №41 по ул. Гвардейская;

Приложение №6 - Смета затрат на содержание общедомового имущества многоквартирного дома №41 по ул. Гвардейская.

11. Реквизиты и подписи Сторон:

11.1. Общество с ограниченной ответственностью «ЖКУ –Д-Град»

Россия, 433513, Ульяновская область, г. Димитровград, пр. Автостроителей, 116

ИНН 7329014095 ОГРН 1147329001049
В Ульяновском филиале ПАО «БИНБАНК»
р/с 40702810010020000756
к/с 30101810922027300816
БИК 047308816

Генеральный директор
МП

11.2. Собственники МКД:
Председатель Совета МКД



/С.Г. Щитов/

/Л.Ю. Дырда/