

ДОГОВОР № У- 01 /18
управления многоквартирным домом

г. Димитровград

" 02 " апреля 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «УК Техник», именуемое далее "**Исполнитель**", в лице директора Яннаева Геннадия Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Собственники многоквартирного дома** (список собственников, подписавших договор, Приложение №1), расположенного по адресу: г. Димитровград, ул. Мориса Тореза, дом 2А, именуемые далее "**Заказчик**", действующие от своего имени, с другой стороны, именуемые далее совместно "**Стороны**", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. При выполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354 и иными нормативно-правовыми актами, действующими на территории Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Исполнитель по заданию Заказчика в течение срока, указанного в п.8.2. настоящего договора, обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г. Димитровград, ул. Мориса Тореза, дом 2а (далее - МКД), предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в МКД и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления МКД.

2.2. Состав общего имущества МКД, перечень инженерного оборудования, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, приведен в Приложении № 2 к настоящему договору.

2.3. Перечень услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД определен в приложении №3 к настоящему договору, а перечень коммунальных услуг, предоставляемых Исполнителем в Приложении №4.

2.4. В соответствии с условиями настоящего Договора Исполнитель не обладает правом осуществлять функции, отнесенные действующим законодательством РФ к компетенции общего собрания собственников МКД.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ИСПОЛНИТЕЛЯ

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой и в интересах Заказчика.

3.1.2. Осуществлять подготовку внутридомовых инженерных сетей к приемке коммунальных услуг (в том числе при подготовке к зиме), оформляемую Паспортом готовности и выполнении работ по техническому обслуживанию внутридомового оборудования согласно стандартам эксплуатации.

3.1.3. Обеспечивать Заказчика коммунальными услугами в необходимых объемах и надлежащего качества, а также оказывать коммунальные услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества Заказчика.

3.1.4. Сохранять и обеспечивать надлежащее состояние общего имущества Заказчика в соответствии с действующим законодательством.

Яннаев

5. Производить начисление и сбор платы со всех собственников и нанимателей помещений в МКД за предоставление услуг и осуществление работ по содержанию и ремонту общего имущества Заказчика, предоставление коммунальных услуг.

3.1.6. Обеспечивать выполнение всеми собственниками и нанимателями помещений в МКД обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, в том числе взыскание с собственников и нанимателей помещений задолженности в судебном порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.7. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Заказчику в целях оперативного приёма заявок и незамедлительного устранения аварийных ситуаций, неисправностей конструктивных элементов МКД и его инженерного оборудования, обеспечить выполнение заявок собственников и нанимателей жилых помещений по устранению неисправностей и аварий.

3.1.8. В 3-х дневный срок составлять акты об объёмах причиненного ущерба общему имуществу МКД, имуществу собственников и нанимателей жилых помещений вследствие аварий в инженерных сетях, залива помещений, повреждений строительной части МКД.

3.1.9. Ежемесячно до 20 числа, следующего за отчетным, предоставлять Представителю Заказчика Акты оказания услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД с подтверждающими документами.

3.1.10. Ежемесячно до 20 числа, следующего за отчетным, по запросу предоставлять Представителю Заказчика сведения о суммах начислений и оплаты населением коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Заказчика, с предоставлением подтверждающих документов.

3.1.11. Рассматривать предложения и жалобы собственников и нанимателей помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 30 дней со дня получения письменного заявления собственника или нанимателя помещения информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.12. Вести лицевые счета собственников и нанимателей помещений с ежемесячным отражением в счете-квитанции исполнения обязательств сторонами.

3.1.13. По истечении срока договора в течение квартала по факту оплаты и факту оказания услуг и выполненных работ общим собранием собственников помещений МКД принимается решение о перерасчете по коммунальным и услугам по содержанию и ремонту общего имущества с учетом предложений Исполнителя в соответствии с действующим законодательством.

3.1.14. Информировать Заказчика о плановых перерывах в предоставлении коммунальных услуг путем вывешивания на подъездах объявлений не позже, чем за 10 календарных дней до начала перерыва.

3.1.15. Использовать поступающие денежные средства на содержание и ремонт общего имущества Заказчика согласно утвержденной смете затрат, а также на расчеты с предприятиями - поставщиками коммунальных услуг.

3.1.16. Изменение обязанностей Исполнителя осуществляется в установленном законодательством порядке и оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.1.17. Заключать договора с ресурсоснабжающими организациями, подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности Сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом Заказчика и имуществом предприятий – поставщиков коммунальных услуг.

3.2. Исполнитель имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, при этом, не нарушая законодательство РФ. Принимать с учетом предложений Заказчика решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества Заказчика работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан.

3.2.2. Проводить выбор подрядчиков для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Заказчика, контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

3.2.3. Вести учет расходов и доходов за предоставленные коммунальные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества Заказчика.

Воршоб

4. По согласованию с Представителем Заказчика распоряжаться общим имуществом в делах установленных законодательством РФ, в том числе право на возмездной основе предоставлять объекты общего имущества в многоквартирном доме собственникам и третьим лицам.

3.2.5. Право на заключение договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, с направлением полученных денежных средств на управление многоквартирным домом с разрешения собственников.

3.2.6. После предварительного уведомления Заказчика (собственника помещения) приостановить либо ограничить предоставление Заказчику (собственнику помещения) коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке, в том числе:

- неполной оплаты Заказчиком (собственником помещения) коммунальной услуги;
- проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Заказчика

3.2.7. Требовать от Заказчика (собственника помещения) возмещения расходов Исполнителя по восстановлению и ремонту общего имущества МКД, несущих конструкций МКД в случае причинения Заказчиком (собственником помещения) какого-либо ущерба общему имуществу МКД. Требование Исполнителя к Заказчику (собственнику помещения) оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов МКД и сроками исполнения предписания.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАКАЗЧИКА

4.1. Заказчик обязан:

4.1.1. По требованию Исполнителя предоставлять Последнему информацию, необходимую для выполнения Исполнителем обязательств по настоящему Договору.

4.1.2. По требованию Исполнителя предоставлять Последнему доступ к общему имуществу дома (в том числе расположенное в жилых помещениях) для проведения ремонтных работ в сроки, указанные в действующем законодательстве Российской Федерации.

4.1.3. Создать Исполнителю условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором;

4.1.4. Предоставлять сведения Исполнителю в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- о заключении договоров найма (аренды) Помещения;
- о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);
- о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;
- о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;
- о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Исполнителя связаться с Собственником.

4.1.5. Сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Заказчика (собственника помещения), а также общего имущества МКД.

4.1.6. В срок с 20 по 24 число каждого месяца предоставлять Исполнителю показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц.

4.1.7. При выявлении факта нанесения ущерба общему имуществу МКД или помещению Заказчика немедленно извещать Исполнителя об указанном факте.

4.2. Заказчик имеет право:

4.2.1. В лице Председателя Совета дома (представителя Заказчика) ежемесячно контролировать качество и количество выполняемых работ, качество и количество предоставляемых Исполнителем коммунальных услуг;

4.2.2. Требовать незамедлительного устранения аварий и неисправностей в пределах границ эксплуатационной ответственности;

4.2.3. Требовать от Исполнителя устранения дефектов, возникших по его вине за его счет;

4.2.4. Получать коммунальные услуги, надлежащего качества в количестве и объемах необходимых Заказчику, а также требовать от Исполнителя осуществление бесперебойной подачи

Воронцов

нальных ресурсов, отопления МКД в течение отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха, бесперебойного отведения из МКД бытовых стоков. Качество и количество коммунальных ресурсов, подаваемых в МКД должно соответствовать санитарным нормам и правилам, действующим на территории РФ;

4.2.5. Требовать от Исполнителя соблюдения его обязанностей по настоящему договору, в том числе получения услуг надлежащего качества по содержанию и ремонту общего имущества МКД;

4.2.6. При причинении его имуществу или имуществу собственников или нанимателей жилых помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого помещения, повреждений строительной части помещений требовать от Исполнителя составления 3-х дневный срок акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений;

4.2.7. Требовать в установленном законодательством РФ порядке возмещения убытков, понесенных по вине Исполнителя, при условии наличия доказательств его вины.

5. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ РАБОТ (УСЛУГ) ПО ДОГОВОРУ

5.1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Исполнитель обязан предоставить Представителю Заказчика Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

5.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

– по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества МКД – календарный месяц;

– по работам услугам, связанным с текущим ремонтом общего имущества МКД – календарный месяц.

5.3. Предоставление Акта Представителю Заказчика в сроки, указанные в п.5.1 настоящего Договора осуществляется:

– путем передачи лично Представителю Заказчика. При передаче Исполнитель представителю Заказчика Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении у Исполнителя, Представителем Заказчика собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя Заказчика с расшифровкой.

– путем направления Исполнителем Акта Представителю Заказчика ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя Заказчика. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

5.4. Представитель Заказчика в течение 10 (десяти) дней с момента предоставления акта, указанного в п.5.3. настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД в письменном виде. Предоставление Представителем Заказчика возражений к Акту производится путем их передачи в офис Исполнителя или путем направления Представителем Заказчика Акта Исполнителю ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения Исполнителя. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

5.5. В случае если в срок, указанный в п.5.4. настоящего договора, Представителем Заказчика не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Исполнителя, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

5.6. В случае если в МКД не выбран Представитель Заказчика либо окончен срок полномочий Представителя Заказчика, составленный Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.5.4. и п.5.5. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

5.7. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Исполнителя, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем Заказчика не требуется.

5.8. При отсутствии у Представителя Заказчика претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества МКД, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, в

Григорьев

оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества МКД считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

5.9. Отчетом об исполнении договора управления является лицевой счет МКД по форме, являющейся Приложением №6 к настоящему Договору.

6. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ.

6.1. Исполнитель осуществляет функции по управлению МКД, а также обеспечивает предоставление работ и услуг в соответствии с пунктом 2.1 договора за счет платы, вносимой собственниками и нанимателями жилых помещений за содержание и ремонт общего имущества МКД, за коммунальные услуги.

6.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги Заказчика включает в себя:

– плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

– за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

– плату за коммунальные услуги.

6.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с действующим законодательством и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами. Информация об изменении тарифов публикуется в средствах массовой информации без дополнительного уведомления Исполнителя. Регулируемая цена считается измененной с момента введения новых тарифов.

6.4. Платежи по Договору вносятся собственниками и нанимателями помещений ежемесячно до двадцать пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, представленных им Исполнителем (путем вложения в почтовые ящики) не позднее десятого числа месяца следующего за истекшим месяцем.

6.5. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться к Исполнителю для его получения.

6.6. Платежный документ на оплату является надлежащим извещением должника о наличии задолженности.

6.7. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

6.8. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить Исполнителю пени в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

6.9. Исполнитель вправе осуществлять расчеты с нанимателями и собственниками жилых помещений МКД и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц.

6.10. Исполнитель и Заказчика по обоюдному согласию могут ежегодно пересматривать Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в порядке, установленном настоящим пунктом Договора.

6.11. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Заказчика (собственника помещения) перед Исполнителем в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет Исполнителя вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Заказчиком (собственником помещения) в платежных документах.

Торшова

2. В случае аварийных ситуаций (собственника помещения – причинителя вреда), которые возможно было предвидеть, или разрушительных противоправных действий иных лиц, повлекших утраты и ущерб общего имущества МКД, Исполнитель в присутствии Представителя Заказчика составляет подтверждающий акт, после чего в течение 10 дней составляет смету расходов на восстановительный ремонт. Восстановительные работы проводятся за счет собственных сил и материалов Исполнителя, с последующим возложением обязанности финансирования работ на собственника помещения – причинителя вреда, путем внесения отдельных дополнительных платежей через кассы организации, являющейся агентом по сбору платежей, в течение месяца после подписания акта выполненных работ.

6.13. Предписания органов жилищного муниципального и государственного контроля, выданные Исполнителю, выполняются безотлагательно или в сроки, установленные предписаниями, независимо от оснований проведения проверок, повлекших выдачу предписания. По предписаниям органов жилищного муниципального и государственного контроля Исполнитель проводит необходимые работы (услуги) без дополнительного согласования с Представителями Заказчика, с последующим возложением расходов на лицевой счет дома.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Возмещение убытков и совершение иных выплат в качестве санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору не освобождает Стороны от исполнения неисполненных или исполненных ненадлежащим образом обязательств.

7.3. Исполнитель не несет ответственности за убытки, причиненные Заказчику ее действиями (бездействием), совершенными во исполнение решений Общего собрания собственников МКД, при условии, что данные решения приняты не по предложению Исполнителя.

7.4. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

7.5. При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

7.6. Действие обстоятельств непреодолимой силы приостанавливает течение срока исполнения обязательства, в отношении которого указанные обстоятельства возникли, на срок, который может считаться разумным, исходя из сути обязательства.

8. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА.

8.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами. Стороны вправе расторгнуть Договор по взаимному согласию. Расторжение Договора в одностороннем порядке допускается в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Договором.

8.2. Настоящий договор действует с 01.05.2018 по 30.04.2019. Если ни одна из Сторон настоящего Договора за 1 (один) месяц до окончания срока действия Договора не заявит о прекращении его действия, Договор считается автоматически продленным на такой же период на тех же условиях. Такой порядок продления настоящего Договора сохраняется до принятия Сторонами иного решения.

8.3. Заказчик вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, в случае если решение о расторжении Договора будет принято на общем собрании собственников МКД. При этом Исполнитель должен быть уведомлен Заказчиком о расторжении настоящего Договора в шестидесятидневный срок.

9. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ.

9.1. Все споры, возникающие из настоящего договора или по поводу настоящего договора, разрешаются соглашением Сторон.

9.2. В случае если стороны не достигнут соглашения между собой, спор передается на рассмотрение в суд.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Барисова

Собственники помещений уведомляются путем размещения сообщения на информационном стенде на 1 этаже МКД. Факт размещения такого сообщения подтверждается фото.

10.2. Подписанием настоящего Договора Заказчик выражает свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Исполнителю в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора".

10.3. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. У каждой из Сторон находится соответственно по одному экземпляру текста договора.

10.5. Любые изменения или дополнения к Договору должны совершаться в письменном виде за подписью обеих Сторон.

10.6. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«ИСПОЛНИТЕЛЬ»

**Общество с ограниченной ответственностью
«УК Техник»**

433504 г. Дмитровград, ул. Юнг Северного
флота, д.20
ИНН 7329015099, КПП732901001,
р/с № 40702810710020000784
в Ульяновском филиале ПАО «БИНБАНК» в г.
Ульяновск
Кор. счет 30101810922027300816,
БИК 047308816

Директор

МП



/Яннаев Г.В./

«ЗАКАЗЧИК»

**Собственники дома №2А по ул.М.Тореза,
г. Дмитровграда, Ульяновской области**

Председатель Совета дома

Борисова /Борисова Т.Б./

Борисова