

ДОГОВОР № У-4/19
управления многоквартирным домом

г. Димитровград

" 22" апреля 2019 года

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

и **Собственники многоквартирного дома**, расположенного по адресу: г. Димитровград, ул. Власть Труда, дом 29, 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 № 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, Постановлением Администрации города Димитровграда Ульяновской области от 08.04.2019 г. №941 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. Власть Труда, дом 29 (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 № 1 к настоящему договору.

2.3. Перечень услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД определен в приложении № 2 к Постановлению Администрации города Димитровграда от 08.04.2019 г. № 941.

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. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества Заказчика.

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

3.1.4. 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.

3.1.5. 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.

3.1.6. 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.

3.1.7. 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.

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

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

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

3.2. Исполнитель имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. 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. По согласованию с Представителем Заказчика распоряжаться общим имуществом в пределах установленных законодательством РФ, в том числе право на возмездной основе предоставлять объекты общего имущества в многоквартирном доме собственникам и третьим лицам.

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

3.2.5. 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

3.2.6. 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 23 по 25 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;

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

4.2.3. 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;

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

5. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ.

5.1. 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.

5.2. 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.

5.3. 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.

5.4. 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.

5.5. 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.

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

5.7. 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.

5.8. 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.

5.9. 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.

5.10. 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.

5.11. В случае аварийных ситуаций (собственника помещения – причинителя вреда), которые невозможно было предвидеть, или разрушительных противоправных действий иных лиц, повлекших убытки 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.

5.12. 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.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

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

6.2. 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.

6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. 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.

6.6. 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.

7. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА.

7.1. 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.

7.2. Настоящий договор действует с 01.05.2019 г. по 30.04.2020 г., или до даты определения управляющей организации, по результатам проведения конкурса.

7.3. Заказчик вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, в случае если решение о расторжении Договора будет принято на общем собрании собственников МКД, а также в случае заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией определенной по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 статьи 161 ЖК РФ.

8. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ.

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

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

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. 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".

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

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

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

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

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«ИСПОЛНИТЕЛЬ»

«ЗАКАЗЧИК»

Общество с ограниченной ответственностью
«УК Техник»

Адрес: 433504, Ульяновская область,
г. Димитровград, ул. Юнг Северного Флота,
дом 20

тел/факс 8(84235) 64226,

e-mail 64226@rambler.ru

ОГРН 1147329002072

ИНН 7329015099, КПП 732901001

Собственники дома № 29 по ул. Власть
Труда, г. Димитровграда, Ульяновской
области

Директор ООО «УК Техник»

/Яннаев Г.В./



