

ДОГОВОР № ДГ/2Б
управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
Ульяновская область, город Димитровград, переулоч Гвардейский, д.2Б

г. Димитровград

«04» октября 2019 года

Собственники дома №2Б по переулочу Гвардейский, именуемая в дальнейшем «Собственники», и управляющая организация ООО «Честная управляющая компания», именуемая в дальнейшем, «Исполнитель», в лице директора Гурова Ильи Евгеньевича, действующего на основании Устава, именуемые совместно «Стороны», заключили на равных и обоудовыгодных условиях настоящий Договор управления многоквартирным домом.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение «Исполнителем» за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, представленных в данном договоре условий «Собственников» на которых должны осуществляться работы и услуги по управлению многоквартирным домом (далее – МКД) и надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставление коммунальных услуг «Собственникам» и пользующимся помещениями в этом доме лицам, и иная деятельность, направленная на достижение целей управления МКД.

1.2. Цель Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД, а также предоставление коммунальных услуг «Собственникам» помещений в МКД и пользующимся помещениями в этом доме лицам.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящий Договор заключен на основании решений общего собрания «Собственников» помещений в многоквартирном доме, оформленные протоколом № 7/2019 от «25» сентября 2019 года.

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех «Собственников».

2.3. При выполнении условий настоящего Договора «Стороны» руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, стандартом раскрытия информации о деятельности управляющей организации многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 года № 731 и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ульяновской области.

2.4. Выполнение неотложных работ и услуг (текущего, капитального характера), вызванных обстоятельствами, которые «Исполнитель» не мог разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает «Исполнитель» осуществляет незамедлительно, и они подлежат оплате «Собственником» по факту исполнения.

2.5. По вопросам управления МКД «Собственники» наделяют полномочиями по взаимодействию с «Исполнителем» Председателя Совета дома, выбранного общим собранием дома (на основании протокола общего собрания собственников помещений в доме №7/2019 от «25» сентября 2019 года, при этом собственники помещений не лишаются права личного обращения к «Исполнителю» по всем вопросам, касающимся исполнения обязательств по настоящему Договору.

2.6. Контроль деятельности «Исполнителя» осуществляет Совет дома и его Председатель, при этом за собственником сохраняется право получения информации о деятельности «Исполнителя» по настоящему Договору. Ежемесячно до 15 числа Председатель Совета дома совместно с управляющей компанией знакомит «Собственников» с финансовым состоянием дома путём размещения на информационных досках информации, по Актам сверки взаиморасчётов по содержанию и текущему ремонту МКД между Заказчиком – МКД и «Исполнителем», Приложение №2.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. «Исполнитель» обязан:

3.1.1. Иметь лицензию на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями, установленными законодательством.

3.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах «Собственников» в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2. настоящего Договора.

3.1.3. Обеспечить «Собственника» и лиц, пользующихся его помещением, коммунальными услугами и выполнять работы по ремонту общего имущества в МКД.

Качество коммунальных услуг должно соответствовать требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.4. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.5. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями Договоры о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении (приёме (сбросе) сточных вод) с целью обеспечения коммунальными услугами Собственника и пользующихся его помещением (ями) в многоквартирном доме лиц в объемах и с качеством, установленным нормами действующего законодательства.

3.1.6. Выдавать «Собственникам» платежные документы, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги, в срок до 1 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

3.1.7. Согласовывать с советом дома договор на обслуживание общедомового прибора учета (ОДПУ) с целью уточнения количества и качества предоставляемой

информации и стоимости обслуживания, с учетом использования «Исполнителем» и ресурсоснабжающей организацией информации, выданной общедомовым прибором учета.

3.1.8. Снимать показания общедомовых приборов учёта потребления энергоресурсов в присутствии Председателя Совета дома в сроки, определённые договором с организациями, обслуживающие ОДПУ и ресурсоснабжающими организациями.

3.1.9. Осуществлять использование общего имущества дома с целью заключения договоров с третьими лицами, только с согласия «Собственников», оформленного протоколом общего собрания. Предоставлять копии договоров, ранее заключённых с третьими лицами, Председателю Совета дома.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников», либо его части на счет «Исполнителя», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Исполнителю» в соответствии с решением «Собственников», направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определённые решением «Собственников».

3.1.10. Вести и хранить техническую документацию на МКД, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.11. Вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) Собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учет их исполнения.

3.1.12. Осуществить планирование работ по ремонту общего имущества МКД с учетом его технического состояния в объеме и в сроки, утверждённые общим собранием «Собственников». При необходимости направлять «Собственникам» предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение и расчета размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника.

3.1.13. Контролировать показания индивидуальных приборов учета Собственников раз в квартал, напоминая ему о сроках очередной поверки;

3.1.14. Выполнять платные заявки по ремонту личного имущества «Собственника», находящегося внутри его помещения.

3.1.15. Проводить мероприятия с гражданами, имеющими задолженность за жилищно-коммунальные услуги, направленные на ее снижение.

3.1.16. Не менее одного раза в полугодие: производить осмотр общего имущества дома и в квартирах собственников (в случае предоставления доступа).

3.1.17. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилых помещениях Собственников и собственников нежилых помещений, вести прием документов на регистрацию граждан по месту фактического пребывания в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах Российской Федерации, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 17.07.95 №713.

3.1.18. Производить перерасчет объемов потребленных коммунальных ресурсов в связи с непредставлением или некачественным предоставлением и корректировать размер оплаты за содержание и ремонт в соответствии с выполненными работами.

3.1.19. Ежемесячно закрывать Акты выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества с участием (оформлением) Председателя Совета дома, если работу выполняет сам «Исполнитель», с визированием актов выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, в том числе, если к выполнению работ привлекалась подрядная организация.

3.1.20. По окончании текущего и (или) капитального ремонта конструктивных элементов многоквартирного дома акты выполненных работ закрывать с участием Председателя Совета дома.

3.1.21. Нести ответственность за техническое состояние инженерных сетей и оборудования МКД и правильную их эксплуатацию, согласно, установленных Правил.

3.1.22. Подготовить к отопительному сезону систему отопления и приборы учета тепловой энергии. При этом работа считается выполненной в полном объеме после подписания акта готовности к зиме Председателем Совета дома. При отсутствии в акте его подписи, МКД считается не подготовленным к эксплуатации в зимнее время, а работа «Исполнителя» по содержанию общего имущества в доме не выполненной.

3.1.23. Выполнять текущий ремонт по смете, составленной на основании осеннее-весеннего осмотра, акта обследования и дефектной ведомости и сметной документации.

Гарантийный срок на текущий ремонт составляет 1 год.

Содержание и ремонт общего имущества дома выполнять исходя из технического состояния МКД, требований нормативных актов и в пределах цены «Договора», за исключением аварийных и непредвиденных работ. При необходимости по согласованию «Сторон» возможно изменение цены «Договора» или по дополнительной согласованной оплате.

3.1.24. В порядке ответственности за эксплуатацию и техническое обслуживание узла учёта ресурсов, теплового пункта и инженерных сетей дома назначить ответственное лицо из своего инженерно-технического персонала, и оформить согласно Правил технической эксплуатации теплового узла техническую документацию, включая оперативный журнал наблюдений и журнал учёта тепловых ресурсов и постоянно их заполнять.

3.2. «Исполнитель» имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему Договору третьих лиц.

3.2.2. Ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику коммунальных ресурсов по своему выбору в случае неполной оплаты «Собственником» одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.3. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с собственников помещений задолженность за жилищно-коммунальные услуги.

3.3. «Собственник» обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.3.2. Предоставить «Исполнителю», в любой форме, месячные данные своих индивидуальных приборов учёта в период с 23-25 число текущего месяца.

3.3.3. Предоставлять доступ «Исполнителя» к индивидуальным приборам учёта коммунальных ресурсов и в жилое помещение, в аварийных, плановых и экстренных случаях.

3.3.4. Письменно оповещать «Исполнителя» об изменении численности проживающих относительно прописанных жителей в квартире и нести ответственность за нарушение паспортного режима.

3.3.5. Принимать участие на очередных и внеочередных общих собраниях собственников помещений с целью принятия решений по вопросам управления МКД.

3.3.6. Ежегодно принимать участие в общих собраниях с вопросом об утверждении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме с учетом предложений управляющей организации.

3.4. «Собственник» имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением «Исполнителем» его обязательств по настоящему Договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг «Исполнителем», связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору;
- знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

3.4.2. Требовать изменения размера платы и получать от «Исполнителя» сведения о состоянии своих расчетов по оплате:

а) 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;

б) за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4.3. Требовать от «Исполнителя» возмещения убытков, причиненных «Собственнику» вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения «Исполнителем» своих обязанностей по настоящему договору, а также в случае, если действие или бездействие «Исполнителя» принесло ущерб помещению(ям) или общему имуществу собственников.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ, РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ.

4.1. Цена договора определяется как сумма ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, которые обязаны оплатить собственники и наниматели жилых и нежилых помещений «Исполнителю» в период действия договора.

4.2. Цена договора формируется на основании самостоятельных и обособленных сметно-финансовых расчётов, по:

- Управлению МКД;
- Содержанию общего имущества МКД;
- Текущему ремонту
- Тарифам за коммунальные услуги.

4.3. Самостоятельное расходование «Исполнителем» средств одной статьи затрат за счёт другой является нарушением договорных обязательств Сторон, за что «Исполнитель» штрафуются в размере незаконно используемых средств, а финансирование статьи восстанавливается за его счёт.

4.4. Перечень и стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в приложении №1 к настоящему Договору, устанавливаются ежегодно на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме с учетом согласованных предложений «Исполнителя» и «Собственников».

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством.

4.6. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги «Исполнитель» применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта, при этом уведомив «Собственников» помещений за 20 дней.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Исполнение договорных обязательств:

5.1.1. За не исполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующем законодательством в жилищных отношениях и настоящим Договором.

5.1.2. «Исполнитель» несет ответственность перед «Собственниками» за оказание всех видов услуг и выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в доме и качество которых должно соответствовать техническим регламентам к Правилам.

5.2. Ответственность «Исполнителя»:

5.2.1. В случае оказания коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, «Исполнитель» обязан уплатить «Собственнику» неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центробанка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных или некачественно предоставленных услуг за каждый день нарушения.

5.2.2. При предъявлении «Исполнителем» невыполненных или необоснованно завышенных объёмов работ и (или) цен, Председатель Совета дома, в одностороннем порядке, имеет право не принимать данные документы, с обоснованием в письменном виде причин не принятия данных документов (объёмом работ). Не выполненные работы и услуги в объёме, утверждённого тарифа на

содержание общего имущества дома (без согласования с Председателем Совета дома) «Исполнитель» обязан уплатить «Собственнику» штраф в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от стоимости невыполненных работ или срывов сроков работ, за каждый день нарушения и за невыполнение работ произвести перерасчет оплаты на сумму запланированных работ.

5.2.3. В случае невыполнения аварийных работ, в сроки, установленные правовыми документами, «Исполнитель» обязан уплатить «Собственнику» неустойку в размере 5% от стоимости восстановительных работ за каждый час превышения сроков.

5.3. Ответственность «Собственника»:

5.3.1. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги и нарушении порядка установленного частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации плательщик обязан уплатить управляющей организации **пени в размере, предусмотренном законодательством.** При этом «Исполнитель» вправе требовать с «Собственника» компенсацию убытков, связанных с реализацией мероприятий по погашению задолженности.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор считается заключенным на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, с даты, указанной в решении о внесении изменения в реестр лицензий Ульяновской области Министерства энергетики, жилищно-коммунального комплекса и городской среды Ульяновской области.

6.2. Договор заключен на 1 год.

6.3. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном Гражданским законодательством и положениями настоящего договора. Изменение настоящего договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему договору.

6.4. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления многоквартирным домом, если «Исполнитель» не выполняет условий такого Договора.

6.5. «Исполнитель» за тридцать дней до прекращения Договора управления многоквартирным домом обязан передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников.

6.6. Все спорные вопросы, возникшие из Договора, решаются Сторонами путем переговоров. Если согласие не достигнуто, то разногласия урегулируются в судебном порядке.

6.7. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия за 30 дней до его истечения такой Договор считается

продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

6.8. В случае досрочного расторжения Договора Стороны вправе потребовать возмещение расходов, понесенных в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору, если докажут наличие таковых.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. На неурегулированные настоящим Договором отношения распространяются требования действующего законодательства и принятые в соответствии с ним нормативные акты.

7.2. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между управляющей организацией и собственником.

7.3. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «Честная Управляющая компания», юридический адрес: 433513, Ульяновская область, г. Димитровград, пр-т Автостроителей д.61/1 помещение 35, ОГРН 1187325005977, ИНН 7329027390, КПП 732901001, тел. 40053.

Директор _____

Гуров Илья Евгеньевич

Собственники:

Согласно Приложению