

3

ДОГОВОР № 05
управления многоквартирным домом

г. Ульяновск

«08» апреля 2019 г.

Муниципальное унитарное предприятие «Ремонтно-строительный участок» р.п. Карсун, в лице директора Фейсканова А.Т. действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и **Областное государственное казённое учреждение «Ульяновскоблстройзаказчик»**, в лице заместителя директора по жилищному строительству Дуняка Виктора Васильевича, действующего на основании Устава, на основании постановления администрации муниципального образования «Карсунский район» Ульяновской области от 03.04.2019 №161 «Об определении способа управления многоквартирными домами по адресам: р.п. Карсун, ул. Больничная, д. 23, 25 Карсунского района Ульяновской области», руководствуясь нормами Жилищного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию представителя собственника жилого помещения (далее – собственника, представителя собственника) в течение срока действия настоящего договора обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом (многоквартирными домами) по адресу: **Ульяновская область, Карсунский район, р.п. Карсун, ул. Больничная, д. 23; Ульяновская область, Карсунский район, р.п. Карсун, ул. Больничная, д. 25** (далее – дом, многоквартирный дом), оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, осуществлять иную направленную деятельность на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей.

1.3. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении к настоящему Договору.

2. Права и обязанности Сторон

2.0. Наниматель обязан:

2.1.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание жилого помещения, коммунальные услуги.

2.1.2. Соблюдать следующие требования:

(а) не производить без согласования с управляющей организацией никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

(б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;

(в) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества собственников;

(г) не ограничивать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений собственника, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования;

(д) соблюдать правила пользования жилыми помещениями, а также требования пожарной безопасности.

2.1.3. Обеспечить доступ представителей управляющей организации в принадлежащее собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных 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 суток в течение 30 минут.

2.1.4. Сообщать управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.5. Самовольно не подключаться к внутридомовым инженерным системам; не подключаться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета; не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо паспорт помещения.

2.1.6. Выполнять иные обязательства, предусмотренные законодательством.

2.1.7. Нести расходы, связанные с созывом и проведением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если собрание созывается по его инициативе.

2.2. Собственник и наниматели имеют право:

2.2.1. Требовать надлежащего исполнения управляющей организацией её обязанностей в рамках действующего договора.

2.2.2. Осуществлять контроль за выполнением управляющей организацией её 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 управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору;

- знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

2.2.3. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

2.2.4. Созывать по своей инициативе общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе и годовое, в рамках договора управления многоквартирным домом, договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также в случае необходимости принятия решений по вопросам утверждения или изменения перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.3. Управляющая организация обязана:

2.3.1. Предоставить информацию о порядке и условиях оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием сведений о выполнении обязательств по договорам управления.

2.3.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

2.3.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать от собственника заявки, устранять аварии, выполнять заявки в сроки, установленные законодательством.

2.3.4. Вести учёт обращений собственников на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, учёт их исполнения.

2.3.5. Для принятия решений вносить предложения для обсуждения на общих собраниях собственников об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объёме работ, стоимости материалов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

2.3.6. Указать сведения о режиме работы управляющей организации, адреса диспетчерской и аварийно-диспетчерской службы, наименование, адреса и телефоны исполнительных органов государственной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением правил предоставления коммунальных услуг и иную информацию в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.4. Управляющая организация вправе:

2.4.1. 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.

2.4.2. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с Нанимателей суммы неплательщиков и пеней.

2.4.3. Представлять интересы собственников и нанимателей в судах Российской Федерации и органах власти в случаях выявления нарушений правил использования общего имущества многоквартирного дома.

2.4.4. Осуществлять контроль за целевым использованием помещений по их назначению и принимать в соответствии с законодательством меры в случае использования помещений не по назначению.

2.4.5. За дополнительную плату, установленную решением общего собрания собственников, оказывать дополнительные услуги и производить работы, не включённые в перечень обязательных:

- предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в этом доме;

- по распоряжению собственника, отражённому в соответствующем документе, принимает плату за оказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений собственника, обеспечивает начисление и перечисление платежей за наём в соответствии с письменным указанием собственника.

3. Цена договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения

3.1. Цена договора (комплекса услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме) определяется как сумма платежей за жилое помещение, которые обязаны оплатить потребители услуг (далее - плательщики) в многоквартирном доме управляющей организации в период действия договора.

3.2. Управляющая организация организует учёт и распределение собранных денежных средств по целевому назначению на:

- а) содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- б) услуги, работы по управлению многоквартирным домом;
- в) иные цели, определенные общим собранием в многоквартирном доме.

3.3. Перечень и стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме могут быть установлены на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учётом предложений управляющей организации, собственников и нанимателей жилых помещений.

Собственники и наниматели помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников жилых помещений многоквартирного дома в установленном действующим законодательством порядке могут определять размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.4. Перечень и стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме указаны в приложении.

3.5. Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до окончания каждого года действия настоящего договора вносит предложения по изменению перечня, указанного в приложении к настоящему договору, а также смету расходов на исполнение услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Указанная смета после её утверждения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме является основанием для изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.6. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счёт собственника на основании дополнительного соглашения к настоящему договору, подготовленного на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, принятого с учётом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объёме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, а также с созданием отдельного счёта для сбора средств собственников на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.7. Льготы по оплате жилищно-коммунальных услуг предоставляются в соответствии с законодательством.

4. Особые условия

4.1. Все споры, возникшие из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путём переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

4.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

5. Форс-мажор

5.1. Обязательства сторон по договору управления многоквартирным домом могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме, лицам, принявшим помещения, счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления

многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

5.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором, несёт ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у управляющей организации необходимых денежных средств.

5.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (двух) месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причём ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

5.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления многоквартирным домом

6.1. Контроль за выполнением управляющей организацией её обязательств по настоящему договору осуществляется собственником и (или) доверенными лицами, выбранными на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, путём:

- получения от управляющей организации информации о перечнях, объёмах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объёмов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путём проверки журналов выполнения работ и услуг, а также проведения соответствующей экспертизы);
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями раздела 5 настоящего договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений;
- обращения в органы, осуществляющие государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно законодательству.

6.2. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, один экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

7. Срок действия договора и порядок изменения и расторжения договора

7.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

7.2. Договор заключается сроком на **1 год**. Срок действия договора может быть продлен на **3 месяца**, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили

договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

7.3. Договор может быть изменён или прекращён по письменному соглашению сторон.

7.4. Ненадлежащее исполнение управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору является основанием для расторжения настоящего договора в одностороннем порядке.

7.5. Любые изменения и дополнения к договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме.

7.6. Договор может быть изменён или расторгнут по соглашению сторон либо по требованию одной из сторон при существенном нарушении договора другой стороной. К существенным нарушениям договора можно отнести:

- систематические задержки в предоставлении услуг и выполнении работ при управлении многоквартирным домом, связанные с неудовлетворительным исполнением управляющей организацией своих обязательств;

- непредставление управляющей организацией отчёта о выполнении условий договора;

- причинение вреда имуществу (морального вреда) вследствие действий (бездействия) управляющей организации общему имуществу многоквартирного дома. При этом собственник вправе по своему выбору потребовать:

1) безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги);

2) соответствующего уменьшения цены выполненной работы (оказанной услуги);

3) повторного выполнения работы (оказания услуги);

4) возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.

7.7. Требование об изменении или о расторжении договора может быть направлено заинтересованной стороной в суд только после получения отказа другой стороны, либо отсутствия ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом или договором, а при его отсутствии - в 30-дневный срок.

7.8. В случае расторжения договора управляющая организация обязана в течение 30 (тридцати) календарных дней после расторжения перевести все накопления по многоквартирному дому на счёт вновь избранной собственниками помещений управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

7.9. Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан - любому собственнику помещения в таком доме.

7.10. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств

Нанимателей по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.11. В случае переплаты Нанимателями средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный им счет излишне полученных ею средств.

7.12. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.13. Отчуждение помещения новому Собственнику или представителю собственника не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника или представителя собственника новой стороной Договора.

7.14. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7.15. В установленных законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

7.16. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора.

8. Реквизиты Сторон

Представитель собственника

Областное государственное казённое учреждение «Ульяновскоблстройзаказчик» (ОГКУ «Ульяновскоблстройзаказчик») Юрический адрес: 432027 г. Ульяновск, ул. Радищева, д.171 Почтовый адрес: 432027 г. Ульяновск, ул. Радищева, д.171 Телефон/факс: 8 (8422) 46-37-19 ИНН 7325048632 КПП 732501001 УФК по Ульяновской области (Министерство финансов Ульяновской области, Областное государственное казённое учреждение «Ульяновскоблстройзаказчик» л/счет 03233132960) Р/счет 40201810500000100002 Отделение Ульяновск г. Ульяновск БИК 047308001

Управляющая организация

Муниципальное унитарное предприятие «Ремонтно-строительный участок» р.п. Карсун Юрический адрес: 433210 Ульяновская область р.п. Карсун ул. Гусева д.69 Тел (84246)2 28 34 ИНН 7309903709 КПП 730901001 ОГРН 1067309013166 р/сч 40702810300954520066 в АО Банк «Венец» г. Ульяновск БИК 047308813

Заместитель директора
по жилищному строительству

(подпись)

В.В. Дуняк

М.П.

Директор

(подпись)

А.Т. Фейсканов

М.П.



**РЕЕСТР КВАРТИР,
находящихся в оперативном управлении ОГКУ «Ульяновскоблстройзаказчик»
по указанному адресу многоквартирного дома**

№ п/п	Адрес жилого помещения	Площадь жилого помещения (м2)
1.	р.п. Карсун, ул. Больничная, д. 25, кв. 7	33,6
2.	р.п. Карсун, ул. Больничная, д. 25, кв. 1	33,6
3.	р.п. Карсун, ул. Больничная, д. 25, кв. 8	33,6
4.	р.п. Карсун, ул. Больничная, д. 25, кв. 6	33,6
5.	р.п. Карсун, ул. Больничная, д. 25, кв. 5	33,6
6.	р.п. Карсун, ул. Больничная, д. 25, кв. 4	33,6
7.	р.п. Карсун, ул. Больничная, д. 25, кв. 3	33,6
8.	р.п. Карсун, ул. Больничная, д. 25, кв. 2	33,6
9.	р.п. Карсун, ул. Больничная, д. 23, кв. 6	33,4
10.	р.п. Карсун, ул. Больничная, д. 23, кв. 5	33,4
11.	р.п. Карсун, ул. Больничная, д. 23, кв. 4	33,5
12.	р.п. Карсун, ул. Больничная, д. 23, кв. 3	33,5
13.	р.п. Карсун, ул. Больничная, д. 23, кв. 2	33,4
Итого:		436