

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ многоквартирным домом

с.Новая Малыкла

«22» 02 2017 г.

Собственники многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ульяновская область, Новомалыклинский район, с.Новая Малыкла, ул.Кооперативная, д.19 именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Новая Малыкла» на основании Лицензии № 073-000049 от 20.04.2015 г. в лице директора Кирюхина Марка Евгеньевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее-Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Условия настоящего договора утверждены общим собранием собственников помещений и являются обязательными для всех собственников помещений «в многоквартирном доме.
- 1.2. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего договора, а также нормами Конституции Российской Федерации, Гражданского Кодекса Российской Федерации, Жилищного Кодекса Российской Федерации, Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту 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»
- 1.3. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего договора с даты, указанной в протоколе общего собрания Собственников многоквартирного дома.
- 1.4. Условия настоящего Договора распространяются на Собственников, приобретающих право собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с момента приобретения соответствующего права.
- 1.5. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку своих персональных данных, и персональных данных членов своей семьи, зарегистрированных в жилом помещении многоквартирного дома, включая сбор, систематизацию, накопление и хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для введения начислений).
- 1.4. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, указан в приложение № 1.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, Собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.
- 2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (приложение № 3) включает:
 - 2.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, водоснабжения, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

2.2.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

2.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации придомовых территорий.

2.2.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований) инженерных сетей общего пользования:

- устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);
- устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;
- проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
- частичный ремонт кровли;
- проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

2.2.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
- остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
- замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
- установка пружин или доводчиков на входных дверях;
- ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

2.2.3.3. Санитарное содержание придомовых территорий:

- уборка в зимний период:
 - подметание свежевывавшего снега – по мере необходимости;
 - посыпка территорий противогололедными материалами – по мере необходимости;
 - уборка контейнерных площадок – по мере необходимости;
- уборка в теплый период:
 - подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см – по мере необходимости;
 - выкашивание газонов – 3 раза в сезон;
 - уборка контейнерных площадок – по мере необходимости;
 - подметание территорий в дни выпадения обильных осадков – по мере необходимости;

2.2.3.4. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

2.2.3.5. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в п.2.2., может быть изменен решением Управляющего в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.4.1. Техническое обслуживание помещения (помещений) Собственника с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит в оплату за техническое обслуживание):

- устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника;
- ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших не по вине Собственника;

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора со дня его подписания:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;
- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;
- вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;
- созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома;

3.1.2. Осуществлять функции по управлению, организацию финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

3.1.3. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов.

3.1.4. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора, а также передавать 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 о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

3.1.5. Управляющий освобождается от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору, если нарушение обязательств явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (наводнения, пожары, землетрясения и другие стихийные бедствия, а также иные техногенные чрезвычайные и непредвиденные обстоятельства), возникшие после заключения договора, которые Управляющий не мог предвидеть и предотвратить.

3.2. Управляющий имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги.

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

3.2.3. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

3.2.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. Ежемесячно вносить плату за жилищные услуги не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

3.3.4. Соблюдать Правила пожарной безопасности (не производить загромождения приквартирных коридоров, проходов, запасных выходов, подвалов, не использовать неисправное электрогазовое оборудование и т.п.).

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.

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

3.4.3. Контролировать выполнение Управляющим его обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за помещения, содержание и ремонт многоквартирного дома. Плата за помещения для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по

управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

- 4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме определяется по экономически обоснованному тарифу, рассчитанному Управляющей организацией, и изменяется Управляющей компанией один раз в год с учетом роста цен на услуги и материалы.
- 4.3. Если на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома не был утвержден размер платы за жилищную услугу с учетом предложений Управляющей организации и перечня, объема услуг и работ (решение Собственниками не принято), Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в рамках тарифа, утвержденного органом местного самоуправления в соответствии с ч.4 ст.158 ЖК РФ.
- 4.4. Цена и размер вносимой платы за жилое помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорционально принадлежащему Собственнику помещению согласно ст.ст.249,289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст.ст.37,39 Жилищного кодекса Российской Федерации
- 4.5. Размер платы по настоящему Договору не включает в себя:
-ежемесячные взносы на капитальный ремонт, перечисляемые на счет регионального оператора или спецсчет.
- 4.6. Срок внесения платежей Собственниками помещений за жилищные услуги установлен в соответствии с Жилищным Кодексом РФ до десятого числа месяца следующего за истекшим месяцем и может быть оплачен через кассы платежных агентов: ООО «РКЦ-Дмитровград», ПАО «Сбербанк России».
- 4.7. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за содержание жилого помещения.
- 4.8. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

- 5.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.
- 5.2. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:
- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющим своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 1 месяц;
 - в одностороннем порядке по инициативе Управляющего с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 1 месяц либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющий не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;
 - по соглашению сторон;
 - в случае ликвидации Управляющего, если не определен его правопреемник.
 - в связи с аннулированием лицензии, выданной Управляющей организации, по решению суда, вступившему в законную силу (ч.1 ст.199 ЖК РФ).

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 7.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты указанной в протоколе общего собрания Собственников многоквартирного дома с «28» 02 2017 г., и действует сроком на один год.
- 7.2. От имени Собственников право подписи настоящего Договора предоставляется уполномоченному лицу или председателю совета многоквартирного дома.
- 7.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон или непосредственно ими и являются его неотъемлемой частью. Условия настоящего Договора в отношении изменения состава общего имущества и его технических характеристик в случаях, когда такие изменения производятся в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации могут быть изменены по предложению Управляющей организации без проведения общего собрания собственников.
- 7.4. Если за 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит об отказе в его пролонгации, настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При этом отказ от пролонгации Договора со стороны Собственников, направляемый Управляющей организацией. Должен быть подтвержден решением общего собрания Собственников об отказе от пролонгации настоящего Договора на новый срок. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается не направленным.

