

У.К.

ДОГОВОР № 1
управления многоквартирным домом
р.п. Новоспасское _____ «20» 01 2017г
(название населённого пункта) (дата)

Собственник (и) жилого помещения, расположенного по адресу:
п. Макаренко, д 40 (далее многоквартирный дом)
(индекс, улица, номер дома, номер корпуса, номер квартиры)

Тикалово
(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица,
муниципального образования, субъекта РФ)

с одной стороны, именуемый в дальнейшем «Собственник» и

ООО «Уютный Дом»

Ульяновская область, Новоспасский район, р.п. Новоспасское ул. Мира, д. 25а
(наименование юридического лица, индивидуального предпринимателя,
населённый пункт, улица, номер дома)

ОГРН N 1117313000881. ИНН 7313007416, именуемое в дальнейшем
«Управляющая организация», (в лице) директора Зюкуева Д.Е.
(должность, фамилия, имя, отчество руководителя,
представителя, индивидуального предпринимателя)

действующего на основании устава
(устава, положения, доверенности и т.п., указать реквизиты документа)

в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», на основании решения
общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от
20.01.2017 № 1 в целях надлежащего содержания общего имущества в
многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг
собственнику помещения(й) в многоквартирном доме и пользующимся его
помещением(ями) в многоквартирном доме лицам, заключили настоящий
договор управления многоквартирным домом (далее – договор) о
нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. По настоящему договору управляющая организация по заданию
собственника жилого помещения (далее – собственника) в течение срока
действия настоящего договора за плату, указанную в разделе 3 настоящего
договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению
многоквартирным домом и надлежащему содержанию и ремонту общего

имущества в многоквартирном доме, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников.

1.3. Общая характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора:
год постройки 1989;

2. Права и обязанности Сторон

2.0. Собственник обязан:

2.1.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт жилья

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 ухудшать 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 присоединяться к внутридомовым инженерным системам; не присоединяться 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. Руководствоваться Кодексом для собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома

2.1.7. Выполнять иные обязательства, предусмотренные законодательством.

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

2.1.9. Сформулировать вопросы, подлежащие внесению в повестку дня общего собрания собственников, если собрание созывается по его инициативе.

2.2. Собственник имеет 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, определения или изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядка внесения такой платы, представления собственникам

помещений в многоквартирном доме отчёта о выполнении договора управления.

2.2.5. Письменно обратиться в управляющую организацию для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, инициатором которого является сам собственник.

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 содержащих:

2.3.2. Оказывать собственнику услуги по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно приложения №1

2.3.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать от собственника заявки по телефонам 2-22-52, 8-927-811-91-11, 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 виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесённого несвоевременной и (или) неполной оплатой.

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

2.4.4. Осуществлять контроль за 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

- принимать от собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги;

- 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;

- требовать в соответствии с пунктом 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации от собственника, в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим договором, доплаты собственником оставшейся части в установленном порядке;

- требовать внесения платы от собственника с учётом прав и обязанностей, возникающих из отношений социального найма.

3. Цена договора, размер платы за содержание, ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и порядок ее внесения

3.1. Цена договора (комплекса услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме) определяется как сумма ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, 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 общего имущества многоквартирного дома;
- б) текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- в) капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома;

г) возмездное пользование общим имуществом в многоквартирном доме;
д) иные цели, определенные общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3. Перечень и стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме указанных в приложении № 2 к настоящему договору, устанавливаются ежегодно на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учётом предложений управляющей организации и собственников.

3.4. В платёжном документе, выставляемом управляющей организацией плательщикам, указываются сведения в соответствии с пунктами 69-70 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

3.5. Плательщик вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги управляющей организации в ООО «Риц - регион».

3.6. Неиспользование помещения не является основанием для невнесения платы за оказанные жилищно-коммунальные услуги.

3.7. Плательщик вправе осуществить предоплату с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

3.8. 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.

3.9. 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.

5. Форс-мажор

5.1. 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.

5.2. 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.

5.3. 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. Срок действия договора и порядок изменения и расторжения договора

6.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и действует до 31 декабря 2022 года, а по расчетам до полного исполнения сторонами своих обязательств.

6.2. Договор заключается сроком на 5 лет

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

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

6.5. Договор может быть изменён или расторгнут по соглашению сторон либо по требованию одной из сторон при существенном нарушении договора другой стороной.

6.6. Договор считается пролонгированным на каждый следующий год, если одна из Сторон не заявит о расторжении.

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

