

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Барныш

25.04 2021

ООО «Управляющая компания жилищно-коммунального хозяйства МО город Барныш»

(наименование юридического лица, индивидуальной предпринимателя)

далее - Управляющая организация,

в лице директора Шафигуллина Илдуса Давкшатовича

(должность, фамилия, имя, отчество руководителя)

действующего на основании Устава, с одной стороны, и Алиева Эмиля

Алиева

(фамилия, имя, отчество гражданина, индивидуального предпринимателя)

являющийся собственником жилого помещения № 341, Титрант 2.6-3

общей площадью 11,19 кв.м, жилой площадью кв.м (далее - Собственник) на этаже этажного многоквартирного дома, расположенного по адресу: Удмуртская область, город Барныш

(далее - Многоквартирный дом), на основании № 010/2015/0002

№ от г. (документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение)

или представитель Собственника в лице

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документ)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на

(должность, фамилия, имя, отчество представителя)

(ссылка на федеральный закон, акт уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 3 ст. 353 ст. 386 ГК РФ или уполномоченной нотариально)

(далее - Стороны), заключили настоящий Договор оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с ч. 9.1, ст. 161 ЖК РФ (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от г. №).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определяются в соответствии с п. 1.1, настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Трансланским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями трансланского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме.

2.2. Цена договора устанавливается в соответствии со ст. 158, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Цена договора устанавливается собственниками (нанимателями) жилых (нежилых) помещений с учетом предложений Управляющей организации путем подписания протокола общего собрания собственниками (нанимателями) жилых (нежилых) помещений о размере платы за услугу «Содержание многоквартирного дома».

Если собственники (наниматели) жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решения о размере платы за услугу «Содержания дома», то цена договора устанавливается, исходя из размера платы за услугу «Содержание многоквартирного дома», установленного органом местного самоуправления.

2.3. Общее имущество дома в настоящем договоре определяется статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах грани ответственности.

2.4. Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме и в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в № 341, Титрант 2.6-3 Многоквартирном доме, расположенном по адресу:

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме Физки имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и в соответствии с требованиями законодательства с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Содержать и поддерживать в надлежащем состоянии общее имущество в Многоквартирном доме, в котором находится жилое (нежилые) помещение (квартира).

3.1.3. В срок платы за коммунальные услуги (КУ) Управляющая организация обязана производить следующие виды работ:

- Частичный ремонт крыши
- Техническое обслуживание наружных газопроводов, входящих в состав внутридомового газового оборудования
- Частичный ремонт канализации, водоснабжения
- Ремонт подъездов
- Ремонт и замена дверей в местах общего пользования
- Ремонт системы отопления в местах общего пользования
- Ремонт узла управления
- Ремонт лифтовых
- Ремонт электропроводки и электродвигателей в местах общего пользования
- Ремонт и прочистка ДБК
- Частичный ремонт откосов
- Проверка системы центрального отопления
- Контроль совместности изоляции электропроводки
- Системные меж-общего пользования
- Частичный ремонт пола в местах общего пользования в многоквартирном доме
- Прочистка системы водоотведения
- Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний, (осенне-зимний период).
- Регулировка и наладка системы центрального отопления
- Удаление с крыш наледей, сосулек и снега
- Организация деятельности аварийной службы

3.1.4. Претендовать вносить платы от Собственников в случае не поступления платы в установленные законодательством и местными Договорами сроки.

3.1.5. Обеспечить круглосуточное аварийное обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийной службы, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников в сроки, установленные законодательством и местными Договорами.

3.1.6. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к ущербу имуществу, таким как залив, засор стояка канализации, и других, подпадающих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.7. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 20 (двадцати) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в ней удовлетворении, Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, Управляющая организация в течение 20 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника о результатах рассмотрения обращения.

Разместить на информационном стенде (доска), расположенном в подъезде Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственников иными способами.

3.1.8. Предоставлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельные его части и конструктивные элементы, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках размещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.9. Предоставлять или организовывать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам техническую документацию, информацию и сведения, касающиеся содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.10. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационные доски (стенды) дома. Если невыполненные работы или оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказаны).

3.1.11. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменные уведомления о проведении работ внутри помещения.

3.1.12. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственника размещать на своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, или в офисе Управляющей организации годовые отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.13. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.14. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.15. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.16. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.3. Заключить с РКЦ города договор на организацию начисления и сбора платежей Собственнику, уведомив о реквизитах данной организации Собственника.

3.2.4. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.5. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством, до 10 числа месяца следующего за расчетным.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;
б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.4. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему 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.

3.3.5. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.6. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами, предусмотренными настоящим Договором.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. требовать от Управляющей организации своевременного предоставления предусмотренных настоящим договором услуг надлежащего качества.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора и раскрытия информации о деятельности по оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в порядке, определенном законодательством Российской Федерации

4. Ответственность сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за техническое обслуживание, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.3. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством.

5. Порядок изменения и расторжения Договора

5.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

5.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чём собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

5.1.2. По соглашению сторон.

5.1.3. В судебном порядке.

5.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

5.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

5.1.6. в случае ликвидации Управляющей организации 5.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз. 1 подпункта а) пункта

5.1.1. настоящего Договора.

5.3. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

5.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника 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.

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

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

5.7. в случае ликвидации Управляющей организации.

5.8. В случае смерти собственника – со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

5.9 При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия договора считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6. Особые условия

6.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

6.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров,

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре с многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

6.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

6.4. 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.

7. Срок действия Договора

7.1. Договор заключен на ___ год(а) и вступает в действие с «___» _____ 201_ г.

7.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

7.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8. Заключительные положения

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Договор составлен на 5 (пяти) страницах.

Реквизиты сторон

Управляющая компания:

ООО «Управляющая компания жилищно-коммунального хозяйства МО город Барыш»

ИНН 7306039946, КПП 730601001

р/с 40702810400419270230

к/с 30101810200000000813

БИК 047308813

ЗАОБАНК «ВЕНЕЦ» г. Ульяновск

Директор

/И.Д. Шафигуллин/

Собственник:

(Подпись)

Мартынова Е.Е.

(Ф.И.О.)

25, 04

20 24 год

Согласие на обработку персональных данных

Настоящим во исполнение требований Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. я, гражданин _____, даю свое письменное согласие Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ЖКХ МО г. Барыш» (место нахождения: 433750, город Барыш, ул. Пушкина, д. 29) Настоящее согласие не устанавливает предельных сроков обработки данных.

Я уведомлен и понимаю, что под обработкой персональных данных подразумевается сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение и любые другие действия (операции) с персональными данными. Также под персональными данными подразумевается любая информация, имеющая ко мне отношение как к субъекту персональных данных, в том числе его фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес проживания, семейный статус, информация о наличии имущества, образование, доходы, и любая другая информация. Порядок отзыва согласия на обработку персональных данных мне известен.

(Ф.И.О. полностью, подпись) _____
20 24 г.