

ДОГОВОР № 2018-1
управления многоквартирным домом
№ 187 улица Ленина, г. Киров

г. Киров

« 11 » сентября 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью УК «НАДЕЖНО», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» на основании лицензии №000229 от 27 марта 2018 г. выданной Государственной жилищной инспекцией Кировской области, в лице Директора Овечкина Александра Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Собственники помещений в многоквартирном доме № 187 по ул. Ленина, г. Киров** в лице - собственника жилого помещения № 6 – Зориной Ирины Владимировны, уполномоченной Решением общего собрания собственников помещений (Протокол № 1 от 09 сентября 2018 года), именуемые в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения (Протокол № 1 от 09 сентября 2018 года) общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме №187, ул. Ленина, г. Киров и на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются:

- Конституцией Российской Федерации;
- Гражданским кодексом РФ;
- Жилищным кодексом РФ;
- Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491;
- Правилам осуществления деятельности по управлению МКД, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416;
- Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения;
- иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ.

1.4. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет Председатель Совета многоквартирного дома, или иное лицо, уполномоченное решением общего собрания собственников помещений.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору «Управляющая организация» по заданию «Собственника» в течение согласованного срока, за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом № 187 ул. Ленина, г. Киров, в том числе: оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, доводить коммунальные ресурсы (холодное и горячее водоснабжение, электроэнергия, тепловая энергия, услуги водоотведения, газ) собственникам помещений в доме, осуществлять иную деятельность, соответствующую стандартам управления многоквартирным домом (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416) и направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, указанных в статье 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;

2.2. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в **Приложении № 2** к настоящему

Собственник: _____

Управляющая
организация: _____

А. Г. Овечкин

Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в интересах собственников помещений, 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. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с **Приложением № 6** к настоящему Договору (исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 №290).
- 3.1.3. Быть исполнителем коммунальных услуг для Собственника (нанимателя, арендатора) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.
- 3.1.4. Предоставлять и обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в этом доме.
- 3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в п.п. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.
- 3.1.6. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа)) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.
- 3.1.7. Принимать от Собственника плату за жилое помещение и другие услуги согласно платежному документу.
- 3.1.8. Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме при условии согласования вида, стоимости и порядка оплаты таких работ общим собранием собственников или советом дома, наделенным полномочиями в соответствии с п. 4.2. части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации.
- 3.1.9. Услуги и работы, их объём, либо дополнительные услуги и непредвиденные работы и услуги, носящие срочный характер, (в т.ч. аварийный) не указанные в **Приложении № 6** Управляющая организации обязана оказать за отдельную плату по дополнительному соглашению к договору на управление многоквартирным домом подписанному обеими сторонами, либо путем совершения конклюдентных действий (согласно ст.158 Гражданского кодекса РФ) со стороны Управляющей организации, Расходы по выполнению таких работ должны быть дополнительно компенсированы Управляющей организации собственниками помещений в многоквартирном жилом доме.
- 3.1.10. Участвовать в комиссионном обследовании состояния общего имущества дома в пятнадцатидневный срок после обращения уполномоченного Советом дома лица.
- 3.1.11. Предоставить уполномоченному лицу Совета дома ключи от подвальных и чердачных помещений.

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. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать

Собственник: _____



Управляющая
организация: _____

А. Г. Овечкин

представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4. настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с собственников помещений сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней работ и услуг, предусмотренных **Приложением №6** к настоящему Договору.

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, указанной в **Приложении №3**), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.8. 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 (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии законодательством.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.2.10. В интересах собственников помещений и при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений, принимать от арендаторов общего имущества Многоквартирного дома денежные средства, подлежащие уплате по договорам аренды общего имущества Многоквартирного дома с последующим зачислением данных денежных средств в счет оплаты услуг Управляющей организации, оказываемых по настоящему Договору.

3.2.11. При наличии соответствующего решения общего собрания заключать от имени и в интересах собственников помещений договоры аренды общего имущества МКД.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением.

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;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению

Собственник: _____



Управляющая
организация: _____



А. Г. Овечкин

(использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение 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;

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);

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

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 10 рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским управлением социальной защиты;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.5. 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.

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

3.4. Собственник вправе:

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 изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие

Собственник: _____



Управляющая
организация: _____

А. Г. Овечкин



невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.6. Через органы управления многоквартирным домом (общее собрание, совет дома) определять виды, стоимость и порядок оплаты работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и осуществлять контроль за выполнением и качеством таких работ.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилого/нежилого помещения согласно ст. 249, ст. 289 ГК РФ и ст.37, ст.39 ЖК РФ.

Размер платы для Собственника устанавливается:

- на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц;

4.2. Цена Договора определяется:

- общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в год, приведенной в **Приложении №6** к настоящему Договору, определенной решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме;

- стоимостью выполнения неотложных работ и услуг в том числе текущего, и капитального характера, в случае, если такие работы были выполнены и были вызваны обстоятельствами, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает.

4.3. Ежемесячная плата Собственника определяется как сумма стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

4.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до двадцать пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.5. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.2 настоящего Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе.

4.6. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение, отопление и общедомовые нужды.

4.7. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.8. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти. 4.9. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

4.9. При наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений, полученные от арендаторов общего имущества Многоквартирного дома денежные средства, засчитываются в счет оплаты услуг Управляющей компании, оказываемых по настоящему Договору.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут

Собственник: _____



Управляющая
организация: _____



А. Г. Овечкин

ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации настоящим Договором.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (**Приложение №3**).

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.3. настоящего Договора, 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.

5.3. На просроченную уплатой сумму за услуги, указанные в п. 2.1. настоящего договора, Собственник обязан уплатить проценты на сумму этих средств. Размер процентов определяется существующими в месте жительства Собственника опубликованными Банком России и имевшими место в соответствующие периоды средними ставками банковского процента по вкладам физических лиц. Проценты за пользование чужими средствами взимаются до момента фактической уплаты этих средств Управляющей организации.

5.4. Управляющая организация вправе предъявить требование о применении только одной из мер ответственности, указанных в п. 5.2. и п. 5.3. настоящего договора.

5.5. Собственники, не обеспечивающие допуск должностных лиц Управляющей компании (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах теплоснабжения, водоснабжения, канализации для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей).

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

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его заключения. Условия Договора применяются к отношениям сторон возникшим с 11 февраля 2019 года. Настоящий Договор заключен сроком на один год.

6.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 60 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении. От лица Собственника заявить о расторжении договора уполномочен Совет дома на основании Решения общего собрания собственников помещений.

6.3. Полномочия по управлению Многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются Собственником и приобретаются Управляющей компанией с момента вступления в силу настоящего Договора.

6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего Договора, должны быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

7.2. В случае не достижения согласия путем переговоров, разногласия подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Собственник: _____

Управляющая
организация: _____

А. Г. Овечкин

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписаны обеими Сторонами и скреплены печатью. Все приложения являются неотъемлемой частью договора

8.2. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр договора хранится в Управляющей организации, второй экземпляр и приложения к нему у Председателя Совета дома.

8.3. При исполнении настоящего договора Стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО УК «НАДЕЖНО», 610020, г. Киров, ул. Пятницкая, д. 2, офис 9
ОГРН 1174350015531, ИНН 4345472308 КПП 434501001, р/счёт 40702810510000413853
к/счёт 30101810145250000974, в АО «Тинькофф Банк», БИК 044525974
Тел. 8(8332) 256-005, email: info@nadezhno.com, Сайт: www.nadezhno.com

Директор _____



Собственник: _____

Приложения:

- № 1 Характеристика Многоквартирного дома, на момент заключения Договора.
- № 2 Состав и состояние общего имущества МКД.
- № 3 Перечень границ эксплуатационной ответственности.
- № 4 Форма отчета Управляющей организации.
- № 5 Перечень технической документации.
- № 6 Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.
- № 7 Протокол №1 общего собрания собственников помещений от 09.09.2018 г.
- № 8 Реестр собственников подписавших договор управления.

Собственник: _____

Управляющая
организация: _____

А. Г. Овечкин