



ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Мурманск

«24» октября 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управдом» (ООО «Управдом»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора [REDACTED], действующей на основании Устава, с одной стороны и [REDACTED] собственника помещения [REDACTED] многоквартирного дома № 12 по улице Бредова, действующего от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме (далее МКД) на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 12 по улице Бредова (Протокол № б/н от «24» октября 2014 года), далее «Собственники», а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. На основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Мурманск, ул. Бредова, дом 12 (протокол общего собрания Собственников от 24 октября 2014г.), Управляющая организация по заданию Собственников в течение срока действия настоящего договора обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в указанном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а именно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Собственниками нежилых помещений, обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решать вопросы пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, приведен в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.3. Под иными лицами, пользующимися помещениями, понимаются: члены семей Собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, а также лица, пользующиеся нежилыми помещениями на любых законных основаниях. В настоящем договоре указанные лица именуются «пользователями помещений».

1.4. Условия настоящего договора утверждены решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме и являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме. В случае если Собственник нежилого помещения или иное лицо, использующее нежилое помещение на законных основаниях, имеет договоры с Управляющей организацией и (или) ресурсоснабжающей организацией на долевое участие в содержании общего имущества и (или) поставки коммунальных ресурсов (предоставления коммунальных услуг), то настоящий договор распространяет свое действие на отношения сторон, не урегулированные перечисленными договорами.

1.5. Настоящий договор не регулирует отношения его Сторон по вопросу проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. Стороны определили, что под текущим ремонтом понимается комплекс работ и услуг по предупреждению износа конструкций, отделки, инженерного оборудования, а именно работы по устранению мелких повреждений и неисправностей с целью поддержания эксплуатационных показателей многоквартирного дома.

1.6. Управляющая организация выполняет работы и оказывает услуги, которые возможны в сложившихся условиях для достижения целей управления, в том числе перераспределяя поступающие денежные средства в оплату работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, исходя из фактических затрат, за исключением затрат, связанных с административно-управленческими расходами Управляющей организации, перераспределение денежных средств в отношении которых не производится. При не утверждении общим собранием Собственников помещений перечня и (или) объема работ по текущему ремонту, перечень и объем работ определяется Управляющей организацией, исходя из целей настоящего договора и технического состояния общего имущества в пределах установленной платы за текущий ремонт.

1.7. В целях предоставления коммунальных услуг Управляющая организация при заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями на приобретение коммунальных ресурсов в многоквартирный дом действует по поручению и в интересах Собственников помещений в многоквартирном доме от своего имени и за счет Собственников.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику, а так же членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, иным законным пользователям помещениями собственника в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- отопление.

Состав (перечень) предоставляемых коммунальных услуг определяется степенью благоустройства Многоквартирного дома, под которой понимается наличие в Многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять коммунальные услуги. Для этого от своего имени, в интересах собственника и за счет средств собственника (потребителя) заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, с условиями осуществлять оплату коммунальных услуг непосредственно ресурсоснабжающим организациям.

2.1.2. В течение срока действия настоящего договора предоставлять услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем услуг и работ, приведенном в Приложении № 2. Изменения в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме вносятся в следующем порядке:

а) путем заключения дополнительного соглашения к настоящему договору, принятого на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ;

б) без заключения дополнительного соглашения Управляющей организацией, если исполнение указанных в Приложении № 2 обязательств становится невозможным с учетом состояния или изменения состава общего имущества многоквартирного дома и (или) степени его благоустройства, уведомляя Собственников об изменениях за 30 дней до внесения указанных изменений.

Вносимые в Приложение № 2 изменения в состав услуг и работ должны быть соразмерны плате за содержание и ремонт.

2.1.3. Выполнять предусмотренные настоящим договором работы и оказывать услуги лично, либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации, имеющие лицензии на право осуществления соответствующей деятельности (если такая деятельность подлежит лицензированию).

2.1.4. Обеспечить выдачу Собственникам и пользователям помещений платежных документов для внесения платы за содержание и ремонт, а также коммунальные услуги не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме.

2.2.2. В любое время размещать на платежном документе и (или) в местах общего пользования в многоквартирном доме список помещений (квартир), по соответствующим лицевым счетам которых имеется просроченная задолженность и размеры задолженности.

2.2.3. В установленном нормативными актами порядке ограничить и (или) приостановить предоставление коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, у которых имеется задолженность по оплате за коммунальные услуги.

2.2.4. В установленном законодательством Российской Федерации порядке взыскивать с Собственников и (или) иных пользователей задолженность по оплате услуг в рамках настоящего договора, в том числе в порядке

приказного судопроизводства в соответствии с положениями главы 11 Гражданского процессуального Кодекса Российской Федерации.

В случае неоплаты услуг в рамках настоящего договора нанимателем(ями) жилого помещения Управляющая организация вправе взыскать указанную задолженность с Собственника данного помещения в субсидиарном порядке.

2.2.5. Представлять интересы Собственника для исполнения договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

2.2.6. Использовать сведения, относящиеся к предмету и Сторонам настоящего договора, для создания электронных баз данных, собственником которых является Управляющая организация, а также обрабатывать (в т.ч. с привлечением третьих лиц) персональные данные Собственника и иных пользователей помещений, исключительно в целях исполнения настоящего договора.

2.2.7. Использовать дополнительные денежные средства, поступающие за счет аренды помещений посторонними организациями, на текущий ремонт общедомового имущества собственников помещений многоквартирного дома по согласованию с Советом дома.

2.3. Собственники обязаны:

2.3.1. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников, технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, а также Правила содержания общего имущества Собственников в многоквартирном доме.

2.3.2. Ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт, а также коммунальные услуги.

2.3.3. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и в Управляющую организацию.

2.3.4. Предоставлять Управляющей организации информацию:

- об изменении числа проживающих в течение пяти рабочих дней с момента такого изменения, в том числе о временно проживающих в жилых помещениях лицах, вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих на срок более 10 дней;

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;

- о предстоящем переустройстве или перепланировке помещений;

- о заключенных договорах (найма, аренды и др.), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на пользователя помещения (нанимателя, арендатора, иного лица), с указанием его Ф.И.О. или наименования и реквизитов организации, а также о смене пользователя помещения.

2.3.5. Обеспечивать доступ в помещения работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций для плановых осмотров инженерного оборудования, приборов учета, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

2.4. Собственники имеют право:

2.4.1. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований действующего законодательства.

2.4.2. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.4.3. Осуществить предоплату за услуги по содержанию и ремонту, а также за коммунальные услуги.

2.4.4. Использовать общее имущество многоквартирного дома.

2.5. В отношении других прав и обязанностей стороны руководствуются действующим законодательством.

3. Расчеты по договору

3.1. Ежемесячная плата по настоящему договору (цена договора) включает в себя: плату за коммунальные услуги, плату за услуги и работы по содержанию и ремонту (плату за содержание и ремонт жилого помещения).

В целях настоящего договора под платой за содержание и ремонт (платой за содержание и ремонт жилого помещения) понимается плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, плата за предоставление услуг перечисленных в Приложении № 3 к настоящему договору. В данную плату не включается плата за капитальный ремонт.

3.2. Цена настоящего договора изменяется при изменении платы за коммунальные услуги и платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с законодательством. Изменение размера платы за коммунальные услуги производится в установленном действующим законодательством порядке. В случае непредставления Собственником или иными пользователями помещений в установленные нормативными актами сроки данных о показаниях приборов учета коммунальных услуг, Управляющая организация производит расчет размера платы за коммунальные услуги в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.4. Плата за содержание и ремонт.

3.4.1. Собственники и (или) пользователи помещений вносят плату за содержание и ремонт в расчете на один квадратный метр (1 м²) общей площади помещения, принадлежащего Собственнику.

3.4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- на период действия настоящего договора в размере 28 руб. 68 коп. (двадцать восемь рублей шестьдесят восемь копеек), за 1 кв. метр общей площади помещения в месяц. (Приложение 3).

- стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых как произведение объема потребляемых ресурсов в многоквартирном доме и тарифов, установленных уполномоченными органами.

Плата за услуги по управлению многоквартирным домом включена в состав платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3.5. Определение размера платы за содержание и ремонт в соответствии с п. 3.4.2. договора не препятствует принятию общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме решения об установлении на очередной год действия настоящего договора размера платы за содержание и ремонт в ином размере, с учетом предложений Управляющей организации.

3.6. Сумма начисленных в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ пени указывается в платежном документе отдельно.

3.7. Расчетным периодом, подлежащим оплате, устанавливается календарный месяц.

3.8. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей организацией.

3.9. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органов государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

3.10. Иные сроки выставления платежных документов и сроки их оплаты устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения Собственника и иных пользователей в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей организацией.

3.11. В случае возникновения необходимости проведения не предусмотренных Договором работ и услуг, собственники на общем собрании утверждают необходимый перечень и объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) с учетом предложений Управляющей организации, формируемых Управляющей организацией при поступлении от Собственников информации о проведении соответствующего собрания и оплачивают их дополнительно. В указанном случае, размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле его собственности в общем имуществе собственников помещений в Многоквартирном доме. Оплата в данном случае производится Собственником или иным пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, банковский счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

4. Ответственность Сторон

4.1. Стороны несут ответственность в порядке, установленном законодательством РФ и настоящим Договором.

4.2. За несвоевременное и/или неполное внесение платы по настоящему договору Собственники жилых помещений выплачивают Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченной в срок суммы, за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.3. При нарушении Собственником или иным пользователем обязательств, предусмотренных Договором, Собственник (Потребитель) несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.4. В случае неоплаты (отказа от оплаты) услуг в рамках настоящего Договора нанимателем(ями) жилого помещения Собственник данного помещения несет субсидиарную ответственность по обязательствам указанных лиц.

4.5. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, возникший по причине неудовлетворительного технического состояния общего имущества, возникшего до заключения настоящего Договора, так же после заключения Договора управления многоквартирным домом, в случае, если Управляющая организация не имела возможности принять меры по устранению неудовлетворительного технического состояния общего имущества дома.

4.6. Факт нарушения Управляющей организацией условий Договора управления должен быть зафиксирован актом, подписанным Собственником и представителем Управляющей организации.

4.7. Собственник несет ответственность за последствия невыполнения предписаний Управляющей организации или других уполномоченных лиц, а также за последствия возведения не предусмотренных проектом дома конструкций, последствия самовольного изменения инженерных сетей, самовольных отключений инженерных сетей, не предоставление доступа к общему имуществу, расположенному в принадлежащем Собственнику помещении и иные действия, влекущие нарушения прав.

4.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Осуществление контроля за исполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

5.1. Контроль за деятельностью управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником, его доверенными лицами в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными организациями.

5.2. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору осуществляется путем раскрытия Управляющей организацией информации в порядке, объеме и в сроки, установленные Постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010 года.

5.3. 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 заявлению одной из Сторон.

5.4. Письменные претензии Собственника о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по Договору управления многоквартирным домом рассматриваются Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством.

6. Форс-мажор

6.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, забастовки и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

6.2. 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.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

по инициативе Собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления многоквартирным домом или смене управляющей организации о чем Управляющая организация, действующая на основании данного Договора должна быть предупреждена в письменном виде не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора с предоставлением ей заверенной должным образом копии протокола решения общего собрания;

по инициативе Управляющей организации в случае:

- возникновения условия изложенного в п 2.2.7

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 6.2. настоящего Договора.

7.2. Прекращение (расторжение) настоящего договора не освобождает стороны от исполнения обязательств, возникших ввремя его действия.

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

8. Срок действия Договора

8.1. Договор заключен сроком на 5 лет и действует с 1 октября 2014 года.

8.2. При отсутствии решения собственников на общем собрании о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на каждый последующий год на условиях действия Договора на пятый год.

8.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9. Перечень приложений

Приложение №1: Состав общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение №2: Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение №3: Состав работ и услуг, включенных в плату за содержание и ремонт в многоквартирном доме.

10. Реквизиты Сторон

«Управляющая организация»

«Собственник»

ООО «Управдом»

183034, г. Мурманск, ул. Гагарина, д. 39, кв.138

почтовый адрес:

183017, г. Мурманск, ул. Сафонова, д. 15а

(офис ООО «Управдом»)

Тел/Факс 24-26-60

ИНН/КПП 5190035209/519001001

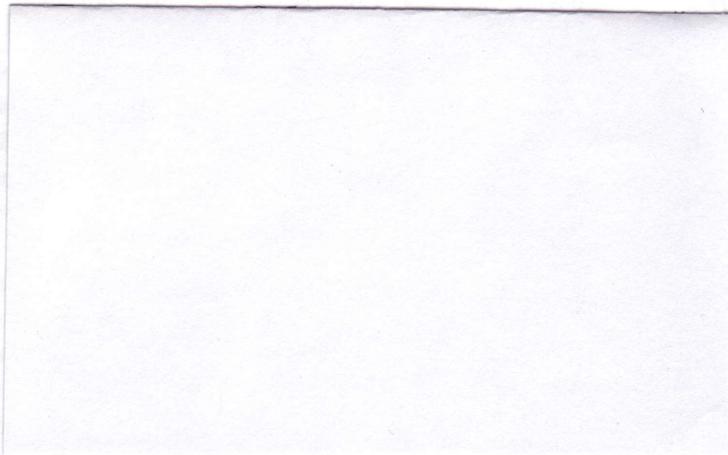
ОГРН 1145190007830

Р/сч 40702810700112168647

в ОАО «Балтийский банк» г. Мурманск

к/с 30101810600000000739

БИК 044705739



[Handwritten signature]

