

Договор
на управление многоквартирным домом № 48 по улице Кутузова г.Малоярославец

г. Малоярославец

«25» мая 2019 г.

ООО «ЖЭК УЮТ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице
Генерального директора Воропаева Н.И., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Михайлова Наталья Игоревна

именуем _____ в дальнейшем Собственник, с другой стороны, заключили настоящий договор о
нижеследующем:

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании протокола общего собрания собственников многоквартирного дома от 22.11.2018г., хранящегося в ООО «ЖЭК УЮТ».
- 1.2. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности жилым/нежилым помещением, находящимся в многоквартирном доме по адресу: г.Малоярославец, улица Кутузова, дом 48, кв. 52.
- 1.3. Под иными лицами, пользующимися помещениями, признаются лица, пользующиеся нежилыми помещениями на любых законных основаниях.
- 1.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений многоквартирного дома.
- 1.5. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирных домах (утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491), Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (утв. Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354) и другими нормативными и законодательными актами, регулирующими вопросы управления многоквартирными домами на территории Российской Федерации.

2. Предмет договора

- 2.1. Заказчик поручает, а управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы, в течение срока действия настоящего договора, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги, выполнять комплекс работ на закрепленной территории, собственникам и нанимателям помещений в данном доме и иным лицам, пользующимся жилой/нежилой площадью в многоквартирном доме по адресу: г.Малоярославец, улица Кутузова, дом 48, кв. 52.
- 2.2 Управляющая организация обязуется оказывать услуги в объеме и с периодичностью, предусмотренном 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".
- 2.3 Работы и услуги по управлению многоквартирным домом управляющая организация выполняет за плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

- 3.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.
- 3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.
- 3.1.3. Представлять интересы собственников по предмету 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.

3.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора. По требованию Заказчика знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения договора.

3.1.5. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, исходя из поступающих денежных средств за содержание и ремонт общего имущества в соответствии с перечнем работ и периодичностью их исполнения

3.1.6. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

3.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников и нанимателей многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

3.1.10. Уведомлять заказчика об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках договора в срок не позднее чем за один месяц.

3.1.11. В случае предоставления услуг ненадлежащего качества производить перерасчет платы.

3.1.12. Производить начисление платежей, установленных в п. 4.1 договора, обеспечивая выставление счета в срок до 10 числа текущего месяца за прошедший месяц.

3.1.13. Производить сбор установленных в п. 4.1 договора платежей.

3.1.14. Рассматривать все претензии, связанные с исполнением заключенных управляющей организацией договоров с третьими лицами, и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.15. Обеспечить собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях собственника.

3.2.3. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.3. Собственники и иные лица обязуются:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, соблюдать правила и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 года № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями».

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, управление многоквартирным домом, коммунальные услуги.

3.3.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения холлов, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.4. Не устанавливать, не подключать и не пользоваться электробытовыми приборами и машинами мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления без согласования с Управляющей организацией и соответствующими энергоснабжающими организациями.

3.3.5. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

3.3.5.1. о количестве граждан, проживающих совместно с собственником, и наличии у граждан, зарегистрированных в помещении, льгот для расчетов платы за коммунальные услуги; (в течении 5-ти дней).

3.3.5.2. о смене собственника, путем предоставления правоустанавливающего документа не позднее 5-ти дней со дня получения правоустанавливающего документа .

- 3.3.6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации.
- 3.3.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества многоквартирного дома, ежемесячно 25 числа текущего месяца передавать показания квартирных счетчиков воды, своевременно производить их поверку и ремонт.
- 3.3.8. Не производить слив воды из системы и приборов отопления, не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, теплоснабжения, газоснабжения.
- 3.3.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.
- 3.3.10. Ознакомить всех совместно проживающих с Собственником дееспособных граждан с условиями настоящего договора.
- 3.3.11. Своевременно производить оплату жилищно-коммунальных услуг по настоящему договору.

3.4. Собственник имеет право:

- 3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.
- 3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку помещения, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законом порядке.
- 3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из прав собственности на помещение предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.
- 3.4.4. Контролировать выполнение Управляющей организацией его обязательств по договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.
- 3.4.5. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему договору.
- 3.4.6. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения.
- 3.4.7. Получать от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.
- 3.4.8. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ.
- 3.4.9. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4. Цена и порядок расчетов

- 4.1. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме.
- 4.2. Цена договора включает в себя ежемесячную плату за содержание и текущий ремонт общего имущества дома на 1 м². общей площади жилого помещения в размере 18 руб. 47 коп. с одного квадратного метра общей площади помещения. *
- Управляющая организация вправе увеличить цену договора в одностороннем порядке не чаще 1 раза в год на величину индекса потребительских цен, предшествующего году изменения цена договора, путем извещения Собственника (размещения уведомления на обратной стороне платежного документа). с указанием нового размера цены договора.. Новый размер договора действует с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором было направлено уведомление. Величина индекса потребительских цен определяется по данным Федеральной службы государственной статистики.
- 4.3. Оплата оказанных услуг по договору осуществляется на основании выставяемого Управляющей организацией собственнику или иному лицу, пользующемуся помещениями, счета-извещения. В выставяемом Управляющей компанией счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями договора.
- 4.4. Срок и способы внесения платежей за содержание и ремонт общего имущества определяется управляющей организацией.

5. Ответственность сторон.

- 5.1. Во всех случаях нарушения своих обязательств по договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае не выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) выполнения работ ненадлежащего качества управляющая организация обязана сделать перерасчет оплаты за содержание и текущий ремонт. Факт неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору управления многоквартирным домом устанавливается на основании акта, составленного в произвольной форме. Акт должен содержать: дату и время его составления, дату, время и характер нарушения, причины и последствия нарушенных требований законодательства Российской Федерации и настоящего договора. Акт составляется в присутствии собственника помещений (либо лиц, пользующихся его помещением) в двух экземплярах, один из которых под расписку вручается собственнику помещений.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение собственник или иные лица обязаны уплатить управляющей организации пени в размере и в порядке, установленные частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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 заявлению одной из сторон.

6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в управляющей организации.

7. Форс-мажор.

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

7.2. 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.

7.3. 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.


8. Срок действия договора.

8.1. Договор считается заключенным со дня его подписания сторонами.

8.2. Договор заключен на срок: - один год. В случае, если за 60 дней до окончания срока действия настоящего договора ни одна из сторон не уведомит другую сторону о прекращении договора, настоящий договор считается продленным на тех же условиях на новый срок.

8.3. Договор может быть расторгнут по действующему законодательству при условии письменного извещения собственниками многоквартирного дома управляющей компании за два месяца до даты расторжения.

9. Реквизиты сторон, подписи сторон:

«Управляющая организация»	«Собственник»
<p>ООО «ЖЭК УЮТ», Юридический адрес: 249060, Калужская обл., Малоярославецкий район, д. Терентьево, ул. 1-ый Новый переулок, д. 9, ИНН 4011031777, КПП 401101001, ОГРН 1194027003994, почтовый адрес: 249096, Калужская область, г. Малоярославец, ул. Кутузова, д. 28. пом. 2, тел. 5-10-52, E-mail: oouuiut.bk.ru, р/счет 40702810910010006636 Филиал АКБ «ФОРА-БАНК» (ЗАО) в г. Калуга, р/счет 3010181000000000770, БИК 042908770</p>	<p><i>Михаилова Наталья Игоревна</i> <i>паспорт 2903 № 682394</i> <i>выдан ОВД Малоярославецкого района, Калужская область.</i></p>
<p>генеральный директор  Воропаев Н.И.</p>	<p><i>Михаилова</i></p>

Приложение №1
к договору от «25» 11 2019г
по управлению многоквартирным домом

ООО «ЖЭК УЮТ»

Размер платы за содержание, текущий ремонт общедомового имущества МЖД:
ул.Кутузова, д.48, кв.

Наименование услуг	Стоимость услуги на 1м ² общей площади
Содержание конструктивных элементов	0,44
Уборка мест общего пользования	1,93
Санитарная обработка подвала	0,16
Аварийно-диспетчерское обслуживание	1,10
Содержание придомовой территории	2,12
Техническое обслуживание внутридомовых сетей	3,72
Затраты по управлению жилищным фондом	3,00
Текущий ремонт	6,00
Итого	18,47

Генеральный директор ООО «ЖЭК УЮТ» _____



Н.И.Воропаев