

Договор
на управление многоквартирным домом № 8/1 по улице Турецкая
г. Малоярославец

г. Малоярославец

18. 10 2019 г.

ООО «ЖЭК УЮТ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице
Генерального директора Воропаева Николая Ивановича, действующего на основании Устава, с
одной стороны,

Мирошенин Мария Владимировна и

, именуем он 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 18. 10. 19, хранящегося в ООО «ЖЭК УЮТ».

1.2. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности жилым/нежилыми помещениями,
находящимися в многоквартирном доме по адресу:

г. Малоярославец, ул. Турецкая
дом 8/1-19

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. Собственник 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, 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, ул. Турецкая 8/1

2.2 Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества
собственников помещений в многоквартирном доме и перечень дополнительных работ и услуг по
содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме
является обязательным приложением к договору на управление многоквартирным домом.

В перечне содержатся сведения о периодичности выполнения работ, услуг, которая определяется
законодательством РФ, правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

2.3 Работы и услуги по управлению многоквартирным домом управляющая организация выполняет
за плату за содержание и ремонт жилого помещения.

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 Собственника 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. Организовать 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 15 руб. 44 коп. с одного квадратного метра общей площади помещения.

4.3. Оплата оказанных услуг по договору осуществляется на основании выставляемого Управляющей организацией собственнику или иному лицу, пользующемуся помещениями, счета-извещения. В выставляемом 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.

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 вступает в силу с момента его подписания и распространяет свое действие на правоотношения возникшие с момента реализации собственниками мкд права на выбор управляющей организации ООО «ЖЭК УЮТ» на основании решения общего собрания собственников мкд, зафиксированного в протоколе общего собрания, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

8.2. 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»
ООО «ЖЭК УЮТ», Юридический адрес: 249060, Калужская область, Малоярославецкий район, д Терентьево, 1- ый Новый переулок, д. 9, Почтовый адрес: 249060, Калужская область, Малоярославецкий район, д Терентьево, 1- ый Новый переулок, д. 9, E-mail: ukoouuiut@mail.ru, р/счет 40702810910010006636 Филиал АКБ «ФОРА-БАНК» (АО) в г. Калуга, к/счет 3010181000000000770, БИК 042908770, ИНН 4011031777, КПП 401101001, ОГРН 1194027003994	<i>Мирошник Мария Владимировна г. Малоярославец ул. Журиков 874-19</i>



Генеральный директор

Воропаев Н.И.

Мирошник Мария Владимировна