

содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.1.2. В пределах границ ответственности выполнять работы и оказывать услуги по его подписания;

2.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора незамедлительно с момента

2.1. Управляющая компания обязана:

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

электроснабжение, отопление, услуги консьержа Приложение № 5.

1.5. Управляющая компания по настоящему Договору предоставляет следующие действующим законодательством.

об оплате расходов на капитальный ремонт в соответствии с порядком, установленным на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме проводится на 1.4. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на

собственников помещений в многоквартирном доме. Изменение данного перечня возможно решением общего собрания. 1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определен с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества и указан в Приложении № 4 к настоящему Договору. Изменение данного перечня возможно решением общего собрания

1.2. Общая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему Договору, указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

пользующимся помещениями в многоквартирном доме в порядке установленном данным Договором. 6) предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и иным лицам, многоквартирном доме в порядке, установленном в разделе 2.1 Договора.

находящемуся содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в 8) оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, а именно:

1.1. Управляющая компания по заданию Собственников помещений Приложение № 2, в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: 141280, Московская область, г. Ивanteevka, Фабричный проезд, дом 3-«А», (далее – многоквартирный дом), а

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

заключили настоящий договор о нижеследующем:

Договор № 3-ОС/Ф-2019 от «16» апреля 2019 г. Приложение № 1), расположенного по адресу: 141280 Московская область, г. Ивanteevka, Фабричный проезд, дом 3-«А», Давыдова Рустама Богдановича именуемый в дальнейшем «Председатель совета» в соответствии со ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации. лице директора Штырхунова Николая Николаевича, действующего на основании Устава, и Председателя совета Дома многоквартирного жилого дома, действующего на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № 3-ОС/Ф-2019 от «16» апреля 2019 г. Приложение № 1), расположенного по адресу: 141280 Московская область, г. Ивanteevka, Фабричный проезд, дом 3-«А», Давыдова Рустама Богдановича именуемый в дальнейшем «Председатель совета»

«16» апреля 2019 года.

г. Ивanteevka

Договор
управления многоквартирным домом

- 2.1.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе многоквартирного дома.
- 2.1.4. Предоставлять Собственникам помещений коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых для него объемах. Параметры качества предоставляемых коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг определяются в соответствии с Порядком предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.
- С целью предоставления коммунальных услуг выбрать ресурсоснабжающие организации и заключить с ними договор купли-продажи соответствующих коммунальных ресурсов.
- 2.1.5. Обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг многоквартирных инженерных систем и оборудования к общему имуществу.
- 2.1.6. Предварительно уведомлять Собственников помещений и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного оборудования и (или) общего имущества, согласовывать сроки проведения указанных осмотров.
- 2.1.7. Производить своевременные начисления, перерасчет и сбор платежей, осуществляемых Собственниками помещений за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги в соответствии с настоящим договором, обеспечивая выставление квитанции – извещения не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.
- 2.1.8. Информировать собственников помещений об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг не позднее, чем за пять дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте на сайте www.stoytegit.ru
- 2.1.9. Своевременно информировать Собственников помещений о состоянии и изменении качества коммунальных услуг и режима их предоставления, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для собственников мест.
- 2.1.10. Вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) Собственников помещений на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учет их исполнения.
- 2.1.11. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора;
- 2.1.12. Ежегодно на собраниях Собственников помещений предоставлять Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора за истекший год.
- 2.1.13. Подготавливать предложения Собственникам помещений по проведению дополнительных работ по содержанию общего имущества и расчет расходов на их проведение.
- 2.1.14. Подготавливать предложения Собственникам помещений о необходимости проведения капитального ремонта, с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение и расчета размера платы за капитальный ремонт.
- 2.1.15. Разрабатывать и реализовывать мероприятия по ресурсосбережению.
- 2.1.16. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов.

- 2.1.17. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственников помещений. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.
- 2.2. Управляющая компания вправе:**
- 2.2.1. Требовать с Собственников помещений внесения платы за жилое и не жилое помещение, коммунальные услуги в установленные сроки и порядке, а также в случаях, установленных законом или настоящим договором, — уплаты неустоек.
- 2.2.2. Принимать меры по возмещению с Собственников помещений платы за жилые и не жилые помещения, содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги.
- 2.2.3. Требовать от Собственников помещений полного возмещения убытков, в случае невыполнения Собственниками помещений обязанности допускать в занимаемое ими помещение работников и представителей Управляющей компании.
- 2.2.4. Самостоятельно привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества иных лиц.
- 2.2.5. Для принятия решений вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.
- 2.2.6. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников помещений многоквартирного дома.
- 2.2.7. Вносить предложения Собственникам помещений о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников многоквартирного дома (без права голосования).
- 2.2.9. По решению общего собрания Собственников помещений привлекать инвестиции в виде капитальных вложений в общее имущество многоквартирного дома.
- 2.2.10. По решению общего собрания Собственников помещений распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками помещений.
- 2.2.11. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором.
- 2.2.12. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления.
- 2.2.13. Разрабатывать и осуществлять мероприятия для многоквартирного дома, направленных на энергосбережение и повышение эффективности использования энергетических ресурсов (Приложение № 7).
- 2.3. Собственник помещения обязан:**
- 2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату Управляющей компании за помещение и коммунальные услуги.
- 2.3.2. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусор и отходы, засоряющих канализацию, а также горячей воды, либо химических веществ.
- 2.3.3. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.
- 2.3.4. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещений оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной по настоящему договору.

2.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрических, электромеханических, газовых и других приборов. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

2.3.6. Не превышать допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых приборов, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд.

2.3.7. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе собственников помещений, относящиеся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников помещений.

2.3.8. Допускать в заранее согласованное с Управляющей компанией время в занимаемое помещение представителей Управляющей компании, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а представителей Управляющей компании для ликвидации аварий – в любое время суток.

2.3.9. При обнаружении неисправностей внутриквартирного оборудования, общего имущества, общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей компании или по указанному Управляющей компанией телефону в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности – принимать все возможные меры по устранению неисправностей.

2.3.10. Обеспечить готовность оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, к предоставлению коммунальных услуг.

2.3.11. Введомлять Управляющую компанию об изменении условий и/или основания пользования жилым или не жилым помещением и коммунальными услугами и их оплаты (изменения количества проживающих, возникновения или прекращения права на льготы и др.) не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

2.3.12. Расматривать в установленном действующим законодательстве порядке поступившие от Управляющей компании предложения о необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе, не учтенных настоящим договором, о необходимости выполнения текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2.1.13. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

2.4. Собственники помещений вправе:

2.4.1. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей компанией предусмотренных настоящим договором работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

2.4.2. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

2.4.3. Получать от Управляющей компании сведения о состоянии своих расчетов по оплате за жилье и коммунальные услуги.

2.4.4. Требовать от Управляющей компании составления актов, устанавливающих факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.

2.4.5. Требовать от Управляющей компании изменений (снижения) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающим установленным РФ установленную продолжительность.

3.6. Любая сторона, 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, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: технические и природные катастрофы, не связанные с таким обстоятельством стороны договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности нарушения обязательств со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе

по соглашению задокументировать.

3.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником помещений обязательств по оплате коммунальных услуг он уплачивает Управляющей компании пени в размере одной третьей ставки рефинансирования Центрального банка РФ, 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. При этом Управляющая компания вправе требовать с Собственника помещений компенсации убытков, связанных с реализацией мероприятий

3.3. Управляющая компания не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственника помещений.

3.2. Управляющая компания освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине Собственника помещений в многоквартирном доме.

3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

2.4.11. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.4.10. Контролировать выполнение Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору путем заслушивания на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома ежесреднего отчета в соответствии с настоящим договором о выполнении Договора Управляющей компанией за предыдущий год.

2.4.9. Вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего собрания Собственников в многоквартирном доме.

2.4.8. Выступать инициатором проведения внеочередных общих собраний имущественного.

2.4.7. Принимать в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, решения об использовании и изменении режима пользования общим имуществом.

2.4.6. Требовать от Управляющей компании уплаты неустойки в порядке и случаях, предусмотренных Федеральными законами и настоящим договором; возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника помещений, которые произошли по вине Управляющей компании.

отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причём ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. По настоящему договору Собственники помещений вносят плату за жилое/не жилое помещение, коммунальные услуги: Приложение № 6.

1) плату за содержание и ремонт жилого/не жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, поддержанию и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется (и может быть изменен) на основании решений органов власти, общим собранием собственников помещений с учетом предложений Управляющей компании и устанавливается на срок не менее чем один год.

4.3. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.4. В случае если Собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников жилых/не жилых помещений многоквартирного дома в установленном действующим законодательстве порядке определили размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, данный размер определяется в соответствии с Приложением к настоящему договору.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета в соответствии с установленным порядком, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.6. Плата за жилое/не жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственниками помещений ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации № 354 от 06.05.2011 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

4.8. Стоимость дополнительных работ (услуг), не учтенных в Приложениях к настоящему договору, и порядок их оплаты, определяется дополнительно.

4.9. Использование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственников помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственников помещений.

5. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

5.1. Собственники жилого/не жилого помещения в лице Председателя совета Дома могут поручить Управляющей организации проведение внеочередного общего собрания Собственников помещений.

Расходы на организацию вне очередного общего собрания несут Собственники помещений – инициаторы его созыва.

5.2. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией в общем доступном для всех собственников помещений многоквартирного дома месте.

6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

6.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору осуществляется Собственниками помещений и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также в иных случаях, предусмотренных организацией, путем:

6.1.1. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

6.1.2. участия в осмотрах общего имущества и в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

6.1.3. участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

6.1.4. подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

6.1.5. составление актов о нарушении условий договора;

6.1.6. инициирование созыва внеочередного общего собрания собственников помещений для принятия решений по фактам выявленных нарушений, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей компании;

6.1.7. обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях нарушения условий настоящего договора по требованию любой из сторон составляется акт о нарушении, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников помещений и (или) проживающих в жилом/не жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома.
- неправомерные действия Собственников помещений.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Срок действия настоящего Договора составляет 1 (один) год. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управляющим многоквартирным домом

по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

7.2. Расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

7.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая компания не выполняет условий настоящего Договора.

7.4. Управляющая компания вправе в одностороннем порядке принять решение о расторжении настоящего договора, уведомив об этом собственников помещений в соответствии с законодательством РФ.

7.5. Если до расторжения настоящего договора в данном доме были выполнены капитальный ремонт стоимостью, превышающей платежи и Собственники помещений на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, Собственники помещений обязаны вернуть Управляющей компании разницу между выплаченными им средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле Собственников помещений в праве общей собственности на общее имущество, равномерно и ежемесячными платежами по дополнителному соглашению.

7.6. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, общее имущество многоквартирного дома передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников жилых/не жилых помещений, а в отсутствие такового – в орган, осуществляющий контроль за сохранением и использованием жилищного фонда.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

8.3. Споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении либо расторжении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров.

В случае не достижения соглашения по результатам переговоров Стороны передают споры на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Все информационные уведомления Собственников помещений, Собственников помещений, предусмотренные настоящим договором, могут осуществляться путем размещения объявлений в общедоступных местах. Личные уведомления (в том числе о необходимости обеспечить доступ в помещение Собственника и т.д.) могут осуществляться путем телефакса.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

ООО «Стройперистр»

141284 Россия, Московская область,

г. Ивантеевка, ул. Победы д.20, оф.4

Банковские реквизиты

р/с 40702810140170102300

в ИАО Сбербанка России г. Москва

БИК 044525225 к/с 30101810400000000255

ИНН 5054010340 КПП 501601001

ОГРН 1035003355870 тел. 8-495-542-59-62

/Генеральный директор

Н.Н. Штырхунов

Председатель совета дома:

Джавадов Р.Б.

г. Ивантеевка, Фабричный проезд д. 3-«А»

141280 Россия, Московская область