

ДОГОВОР № __ /2018
управления многоквартирным домом

г.Тавда

« 20 » Июль 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Стройтиера», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Царегородцева Дениса Юрьевича, действующее на основании Устава, с одной стороны, и Управляющая компания «Муниципальное бюджетное учреждение Тавдинского городского округа «Единое агентство заказчика», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Стяжкова Игоря Борисовича, действующей на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящий договор заключен на основании ст.421, 422, 423, 450, 452 ГК РФ, ст.36, п.14 ст.161, ст.162, п.6.1, ст.154 ЖК РФ, п.6.2 ст.155 ЖК РФ, ст.11.9 ЗК РФ, ст.36 ГрК РФ с учетом требований:

- постановления Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003 № 170;

- постановления Правительства РФ «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» от 23.05.2006 № 307;

- постановления Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 06.05.2011 № 354;

- постановления Правительства РФ «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» от 21.01.2006 № 25;

- постановления Правительства РФ «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» от 13.08.2006 №491;

1.2. Под Потребителями услуг в настоящем Договоре понимаются граждане, пользующиеся жилыми помещениями в домах для проживания, а также граждане, юридические лица всех форм, индивидуальные предприниматели, использующие нежилые помещения в домах.

1.3. Услуги предоставляются всем Потребителям, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями, находящимся в многоквартирных домах.

1.4. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех помещений, находящихся как в частной, так и в иной собственности.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Управляющая организация по заданию Застройщика обязуется за плату, взимаемую с Потребителей, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирных домах, расположенном по адресу:

- Свердловская область г.Тавда, ул. Красногвардейская д. 13 корпус 1,

а также оказывать услуги Потребителям по уборке придомовой территории многоквартирного дома, вывозу твердых бытовых отходов и осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой его частью.

При этом имуществом, не относящемся к общему имуществу дома, является:

- внутриквартирные разводки сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения от стояка, запорно-регулирующая арматура, ванны, унитазы, раковины, смесители, душевые и другие приборы;

- отопительные приборы (радиаторы);

- внутриквартирные электрические сети от ответвлений, подающих электрическую энергию на квартиру, приборы и устройства (электроплиты, розетки, выключатели и др.);

- приборы учета электрической энергии, холодной, горячей воды, отопления на одно помещение, расположенные внутри или вне помещения;

- оконные и дверные приборы;

- другое имущество, обслуживающее одно помещение.

3. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.

- 3.1. Перечень работ, услуг по содержанию многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, указаны в приложении №2 и №3 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой его частью.
- 3.2. Перечень работ и услуг, указанных в разделе 3 договора может быть изменен решением Управляющей организации в соответствии с изменениями действующего законодательства.
- 3.3. Бесперебойное предоставление Потребителям коммунальных услуг согласно благоустроенности домов.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Приступить к исполнению настоящего Договора с момента подписания Сторонами настоящего договора:

- контролировать своевременное внесение лицами, принявшими от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения установленных обязательных платежей и взносов;

- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления лицам, принявшим от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственникам жилого помещения, нанимателям жилого помещения жилищных, коммунальных и прочих услуг;

- производить прием и рассмотрение обращений, жалоб лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилого помещения, нанимателей жилого помещения, на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

4.1.2. Обеспечивать надлежащее техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

4.1.3. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ.

4.1.4. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и/или специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать проведение работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.6. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома. Организовывать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

4.1.7. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии со стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами, установленными в соответствии со ст.161 ЖК РФ Правительством РФ, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.8. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим договором.

4.1.9. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению (в случае обнаружения) в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Застройщик обязуется:

4.2.1. Передать Управляющей организации по акту приема-передачи общее имущество в многоквартирном доме, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ и пригодный для использования в качестве жилого помещения.

Передать техническую, учетную и расчетную документацию на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе и земельный участок.

4.2.2. Передать Управляющей организации полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ.



4.2.3. Не передавать права настоящего договора другим управляющими организациями в период действия настоящего договора.

4.2.4. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения, принадлежащие Застройщику на случай проведения аварийных работ, а также реестр лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту.

4.2.5. Обязательства Застройщика по настоящему договору в части передачи в управление общего имущества в многоквартирном доме считаются исполненными с момента передачи многоквартирного дома Управляющей организации и подписания сторонами акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме, в том числе земельного участка.

4.2.6. При обнаружении в ходе эксплуатации домов дефектов, недоделок и (или) иных недостатков, допущенных Застройщиком при строительстве домов, устранять выявленные недостатки по требованию Управляющей организации.

5. ПРАВА СТОРОН.

5.1. Управляющая организация вправе:

5.1.1. Принимать от Потребителей плату за содержание и ремонт общего имущества, а также за оказанные коммунальные услуги.

5.1.2. Требовать внесения платы за выполненные работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома, оказание коммунальных услуг от Потребителей, принимать меры по взысканию задолженности, а также начисление пени в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.1.3. В случае невнесения Потребителями платы в течение двух месяцев произвести ограничение предоставления коммунальных услуг согласно действующему законодательству РФ.

5.1.4. Требовать предоставления допуска в занимаемое Потребителями помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в заранее согласованное время для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, относящегося к общему имуществу и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

5.1.5. Требовать от Потребителей полного возмещения ущерба, причиненного по их вине общему имуществу, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое ими помещение работников и представителей исполнителя (в том числе аварийных служб).

5.1.6. В случае непредставления Потребителями до конца расчетного месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г.Тавды нормативов по количеству проживающих в квартире лиц с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления ими сведений о показаниях приборов учета.

5.1.7. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Потребителями проводить перерасчет размера платы предоставления услуг на основании фактических показаний приборов учета.

5.1.8. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

5.2. Застройщик вправе:

5.2.1. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим договором.

5.2.2. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по договору управления в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2.3. Предъявлять Управляющей организации претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего договора.


5.2.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

6. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ДЛЯ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ.

6.1. Потребители производят оплату за предоставленные услуги в соответствии с действующим гражданским, жилищным законодательством РФ и установленным порядком, действующим на территории муниципального образования.

6.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными Решением Думы Тавдинского городского округа на расчетный период и иными нормативно-правовыми актами муниципального образования.

6.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитываются Управляющей организацией как произведение установленных РЭК Свердловской области тарифов на объем потребленных ресурсов согласно показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не



поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления с учетом количества проживающих, устанавливаемым уполномоченным органом согласно действующему законодательству РФ.

6.4. Размер платы за работу и услуги, указанные в п.п.6.2, 6.3. настоящего договора, и обслуживание жилого и нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

6.5. В случае изменения стоимости услуг по настоящему договору, Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

6.6. Оплата Потребителями оказанных услуг по договору управления многоквартирным домом осуществляется на основании выставляемого Управляющей организацией платежного документа (квитанция – для граждан, счет оплаты и акт оказанных услуг – для юридических лиц). В выставляемом Управляющей организацией счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности лица по оплате коммунальных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями договора.

6.7. Неиспользование Потребителями помещений не является основанием невнесения платы за помещение и предоставленные услуги. При временном отсутствии Потребителей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитывается исходя из показаний приборов учета, а в случае отсутствия приборов учета, по нормативам потребления в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

6.8. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

6.9. 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.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение, нарушение своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до дня заключения договора управления многоквартирным домом с Управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления данным домом, или по основаниям, предусмотренным жилищным законодательством РФ, но не более 3 (трех) месяцев с даты вступления настоящего Договора в законную силу, либо решения собственников многоквартирного дома об организации обслуживания многоквартирного дома ТСЖ.

8.2. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязанностей с момента подписания Сторонами настоящего договора.

8.3. Изменение и расторжение настоящего договора управления многоквартирным домом осуществляется по согласованию обеих Сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, оформляются дополнительными соглашениями к договору, которые являются неотъемлемой частью договора и вступают в силу в указанный в них срок.

8.4. В случае расторжения договора Управляющая организация за 5 дней до прекращения действия договора обязана передать полученную от Застройщика при передаче общего имущества в многоквартирном доме техническую, учетную и расчетную документацию на общее имущество в многоквартирном доме иному лицу, избранному для управления многоквартирными домами в установленном порядке либо вернуть указанную документацию Застройщику при истечении срока действия настоящего Договора.

8.5. Полномочия по управлению многоквартирным домом, передаются Застройщиком и приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего договора и акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров или предъявления претензий в письменном виде. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению заинтересованной стороны в установленном действующим законодательством порядке.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ



10.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют юридической силы.

10.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам и (или) Потребителям имущественный либо иной ущерб.

10.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах – по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

10.4. Все что не определено условиями настоящего договора, определяется действующим законодательством РФ.

10.5. К настоящему договору прилагаются:

1. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться обслуживание (Приложение №1).

2. Перечень работ, услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение №2),

данные приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.

11.1. 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: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

11.2. 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.

11.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Муниципальное бюджетное учреждение

Тавдинского городского округа

«Единое агентство заказчика»

Юридический адрес : Свердловская область, г.Тавда, ул. Куйбышева 131

ИНН: 6676000860

ОГРН: 1126676000549

Директор _____ И.Б.Стяжков



Собственник:

Общество с ограниченной

ответственностью «Стройтиера»

Юридический адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, дом 52, офис 409

ИНН: 6670429646

Р/сч: 40702810038260000589

Филиал «Екатеринбургский» АО «Альфа-Банк»

БИК 046577960

К/сч: 30101810100000000964

Директор _____ Д.Ю.Царегородцев



Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление:

1. фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки, отделяющие комнаты различных собственников, нанимателей и собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений;
2. помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, балконы, лоджии, террасы, антресоли, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме;
3. инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
4. земельные участки

Подписи сторон

Застройщик:


Д.Ю.Царегородцев



Управляющая организация:


И.Б.Стяжков



**Перечень работ, услуг по содержанию общего имущества
многоквартирного дома**

I. Перечень работ по содержанию жилья

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:

1.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).

1.2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.).

1.3. Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах.

2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:

2.1. Текущий ремонт просевших отмосток.

3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.

3.2. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

3.3. Утепление и прочистка дымоотводящих каналов.

3.5. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

3.6. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

4.1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.

4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.

4.3. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.

4.4. Прочистка общедомовой канализации.

4.5. Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях.

4.6. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.

4.7. Проверка канализационных вытяжек.

4.8. Мелкий ремонт изоляций.

4.9. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

5. Прочие работы:

5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.

5.2. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.

5.3. Удаление с крыш снега и наледей.

5.4. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

5.5. Уборка и очистка придомовой территории.

5.6. Дератизация, дезинфекция подвалов.

5.7. Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.

5.8. Управление многоквартирным домом, организация работ по содержанию и ремонту дома.

Подписи сторон

Застройщик:



Д.Ю.Царегородцев

Управляющая организация:

И.Б.Стяжков