

ДОГОВОР № 62/09-17
УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ
МКД №103 по улице Ленина , г. Гурьевска

г. Гурьевск

« 10» сентября 2017 год.

Собственники жилого помещения в многоквартирном доме № 103 по улице Ленина, г. Гурьевска, согласно Реестра собственников помещений, подписавших Договор управления общим имуществом МКД, который является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение №1), именуемый в дальнейшем «**Собственник**» с одной стороны и

ООО УК «Жилфонд», в лице генерального директора Бакланова Александра Александровича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «**Компания**», с другой стороны, руководствуясь Жилищным Кодексом РФ и Гражданским Кодексом РФ заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ЦЕЛИ ДОГОВОРА.

1.1. При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и иными соответствующими правовыми и нормативными актами.

1.2. На основании проведенного общего собрания собственников жилых помещений, протокол №1 от «28» августа 2017 года в многоквартирном жилом доме по адресу: **Кемеровская обл., г. Гурьевск, ул. Ленина, дом 103**, «Собственник» имеющий на праве собственности жилые и нежилые помещения, указанные в Приложении №1 к настоящему договору, передает, а «Компания» принимает полномочия по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, за счет средств «Собственников» в целях:

- обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан;
- обеспечить соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- обеспечить надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома;
- обеспечить надлежащий текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- решение вопросов пользования общим имуществом многоквартирного дома;
- иные цели, определяемые общим собранием собственников помещений.

1.3. Протоколом общего собрания собственников МКД от «28» августа 2017 г. №1 определен порядок внесения платы за коммунальные услуги, как прямые платежи предприятиям-поставщикам коммунальных услуг. Следовательно, «Компания» не является исполнителем коммунальных услуг: отопления, водоснабжения, водоотведения, энергоснабжения.

1.4. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений МКД.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору «Компания» по поручению «Собственников», за их счет обязуется выполнять действия, направленные на достижение целей, указанных в п.1.2.настоящего договора, осуществлять работы и услуги по содержанию, текущему ремонту дома.

2.2. «Собственники» обязуются своевременно вносить плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также на реализацию иных решений и целей согласно настоящего договора.

2.3. «Собственники» помещений дают согласие «Компании» осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке при наличии задолженности более 2-х месяцев, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование,

уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора.

2.4. В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) собственник предоставляет Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), которые могут обеспечить доступ в помещение собственника в течение нормативного срока для устранения аварии.

При отсутствии таких сведений Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, причиненный третьим лицам, возникший в результате аварии и увеличения нормативного времени для её устранения.

2.5. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется в соответствии с Жилищным кодексом РФ, а также Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

2.6. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом и личным имуществом собственника является:

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

- на внутридомовых сетях холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире);

- на внутридомовых сетях канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

- на сетях электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенные в этажном щитке. Квартирный счетчик не принадлежит общему имуществу.

2.7. Границы эксплуатационной ответственности за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников и имуществом предприятий-поставщиков коммунальных услуг определяются актами и технической документацией.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. «Компания» обязуется за вознаграждение из общих средств собственников осуществлять следующие работы и услуги по содержанию, техническому обслуживанию (Приложению №3) и текущему ремонту общего имущества дома (Приложению № 4):

3.1.1. Проводить текущий ремонт мест общего пользования многоквартирного дома в соответствии с годовым планом работ и заявками собственников.

3.1.2. Проводить техническое обслуживание инженерного оборудования и строительных конструкций в соответствии с требованием законодательства РФ, включая осмотры и сезонную подготовку инженерного оборудования и строительных конструкций дома.

3.1.3. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание.

3.1.4. Обеспечить уборку и санитарное содержание мест общего пользования.

3.1.5. Вести и хранить техническую документацию дома, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.6. Заключать договоры, в случае необходимости, с организациями обеспечивающие выполнение данного договора.

3.1.7. Выполнять дополнительные работы и услуги, не противоречащие действующему законодательству, на условиях решения общего собрания собственников за дополнительную плату.

3.2. При осуществлении деятельности по выполнению вышеперечисленных работ и услуг «Компания» обязуется:

- 3.2.1. Обеспечить учет поступающих от «Собственников» заявок, предложений и жалоб, сообщать собственнику номер и дату регистрации заявки. Претензии и жалобы рассматривать в течение 15-ти дней, по требованию «Собственника» предоставлять письменный ответ.
- 3.2.2. После поступления заявок обеспечить устранение недостатков в сроки, установленные законодательством РФ (в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением ГК РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу № 170 от 27.09.2003г.), или в течение 10-ти дней (если сроки выполнения работ не определяются какими-нибудь нормативными актами и документами), или информировать «Собственников» о причинах, по которым работы по данной заявке не могут быть выполнены.
- 3.2.3. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников и имуществом предприятий-поставщиков коммунальных услуг.
- 3.2.4. Ежеквартально предоставлять отчет о выполненных услугах и работах по содержанию, текущему ремонту дома и указанием их стоимости.
- 3.2.5. Контролировать действия третьих лиц в случае привлечения их на договорной основе для выполнения отдельных работ и услуг (в соответствии с п.4.1.1), нести ответственность за их деятельность.
- 3.2.6. Обеспечить за счет личных средств собственников отдельных помещений обслуживание и ремонт систем водоснабжения и канализации, являющихся их личной собственностью.
- 3.2.7. Подготовить отчет о выполнении условий настоящего договора за прошедший календарный год в течение первого квартала, следующего за отчетным годом. Отчет передается председателю Совета дома.
- 3.3. «Собственники» обязуются:
- 3.3.1. Ежемесячно, в соответствии с гл.VII ЖК РФ, оплачивать в ООО «Расчетно-кассовый центр», далее РКЦ, «Компании» обязательные ежемесячные платежи на содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, установленном решением общего собрания собственников. По помещениям, находящимся в государственной или муниципальной собственности, переданных в пользование третьим лицам, оплату производят пользователи (наниматели, арендаторы, балансодержатели) указанных помещений, принимающие обязанности собственников помещений при исполнении настоящего договора.
- 3.3.2. При переходе права собственности на помещение (договор купли-продажи, мены, дарения и др.) собственник помещений обязан погасить задолженность по оплате за жилищные услуги, и иные цели, обусловленные настоящим договором, сложившуюся на дату перехода права собственности.
- 3.3.3. Допускать в занимаемое помещение представителей «Компании» и представителей специализированных организаций, имеющих договоры с «Компанией».
- 3.3.4. За свой личный счет осуществлять содержание и текущий ремонт имущества и инженерного оборудования, находящегося внутри собственного помещения, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, и устранять допущенные им нарушения правил эксплуатации общего имущества дома, которые привели или могут привести к порче общедомового имущества, или угрожать здоровью и имуществу третьих лиц.
- 3.3.5. Поддерживать собственное помещение в надлежащем техническом, санитарном, пожаробезопасном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
- 3.3.6. Нести личную ответственность за ущерб, нанесенный общедомовому имуществу, здоровью и имуществу третьих лиц при ненадлежащем исполнении собственником жилого или нежилого помещения п.п.3.3.4 и 3.3.5.
- 3.3.7. Уведомлять «Компанию» об отчуждении жилого помещения. Ставить в известность нового собственника о необходимости заключения договора с «Компанией».
- 3.3.8. Производить переоборудование и (или) перепланировку жилого или нежилого помещения в порядке, установленном действующим законодательством с обязательным согласованием с «Компанией».
- 3.3.9. В случае отсутствия согласования на перепланировку (переоборудование) привести жилое (нежилое) помещение в первоначальное состояние за свой счет.

3.3.10. «Собственники» не вправе без оформления в установленном порядке письменного разрешения:

- производить переоборудование инженерных сетей, нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг;
- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины, мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуры;
- подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- выполнять работы, приводящие к порче помещений, изменению конфигураций и (или) перепланировки, переустройству жилых, нежилых помещений, включая работы на фасадах и балконах дома, не допускать проведение работ, нарушающих нормативные условия технической эксплуатации элементов общего имущества многоквартирного дома.

3.3.11. При наличии актов об аварийном состоянии отдельных элементов общего имущества многоквартирного дома, предписаний от государственных органов и органов местного самоуправления с требованием устранить выявленные нарушения (провести работы) по дому «Собственники» обязаны оплатить «Компании» работы по устранению выявленных нарушений, если данные нарушения не были допущены по вине «Компании».

3.3.12. В случае отсутствия денежных средств на лицевом счете многоквартирного дома в необходимом для проведения ремонтных работ объеме, «Компанией» будут использоваться денежные средства «Компании», которые собственники обязаны возратить «Компании» вне зависимости от срока действия договора.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. «Компания» имеет право:

4.1.1. Привлекать на договорной основе третьих лиц к оказанию отдельных видов услуг и работ в соответствии с целями настоящего договора. Договоры могут заключаться как от лица «Компании», так и от имени «Собственников» при наличии доверенности.

4.1.2. Организовывать и проводить по своей инициативе общее собрание собственников, принимать участие в общих собраниях собственников в случае приглашения от собственника, по инициативе которого оно проводится.

4.1.3. Если физический износ общего имущества многоквартирного дома достиг установленных законодательством РФ предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, что отражено в акте осмотра и подтверждается предписанием, выданным органами, осуществляющими контроль за использованием и сохранностью жилого фонда, «Компания» имеет право без согласования с «Собственниками» и за их счет провести работы по устранению выявленных дефектов.

4.1.4. В установленном законодательством и нормативными актами порядке взыскивать с Собственников задолженность по оплате услуг.

4.2. «Собственники» имеют право:

4.2.1. На получение от «Компании» услуг, соответствующих по качеству обязательным требованиям нормативов и стандартов, в соответствии с настоящим договором.

4.2.2. Определять перечень и объемы работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома (с учетом целей настоящего договора, требований законодательства, предложений «Компании» и собственных пожеланий). Перечень и стоимость работ по текущему на год (план работ) утверждается Советом дома с учетом актов осмотров, предложений «Компании», пожеланий собственников помещений многоквартирного дома и в объеме, не превышающем накопленных денежных средств на л/счете дома.

4.2.3. При необходимости по согласованию с «Компанией» изменять перечень и объемы предоставляемых услуг и работ.

4.2.4. Осуществлять контроль за выполнением «Компанией» обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.

4.2.5. Передать права на представление своих интересов в отношениях с «Компанией», регулируемых настоящим договором, полномочному представителю – председателю Совета дома.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТА ПО ДОГОВОРУ

5.1. Цена настоящего договора определяется суммой обязательных ежемесячных платежей собственников помещений в многоквартирном доме за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома. Стоимость услуг (Приложение № 5)

В случае вступления в силу изменений в жилищном законодательстве РФ, в состав платы за содержание жилого помещения, будут включены расходы на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

5.2. Тарифы (ежемесячные суммы оплаты за услуги, предоставляемые «Компанией» согласно настоящему договору) устанавливаются в размере и в соответствии со Сметой затрат МКД № 103 по ул. Ленина на 2017 год и составляет 10,99 руб./м² от общей площади жилого помещения. При принятии на общем собрании решения собственниками об утверждении размера платы (тарифа) на очередной календарный год, собственники учитывают, что размер платы не может быть менее установленного размера платы, который рассчитан из учета минимального набора услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, с учетом требований законодательства РФ.

5.2.1. Тариф утвержден на один календарный год и может быть пересмотрен только в следующем календарном году. Тариф может быть пересмотрен, в случае принятия новых нормативных актов, постановлений и законов, изменяющий порядок определения экономически обоснованного тарифа по ремонту и содержанию общего имущества.

5.3. Каждый собственник МКД обязан внести плату (согласно п.3.3.1 и 5.2) до 20-го числа месяца, следующего за истекшим, на основании счет-квитанции в РКЦ.

5.4. Если собственники помещений не приняли на общем собрании решения об утверждении размера платы (тарифов), то размер устанавливается на уровне прошлого года с учетом повышения на коэффициент предельной индексации изменения платы за жилое помещение, утвержденный в установленном законом порядке, либо на уровне оплаты жилищных услуг, установленном решением органа местного самоуправления или иного уполномоченного органа.

5.5. Оплата работ и услуг по настоящему договору осуществляется за счет денежных средств – платежей собственников помещений, оплачиваемых в РКЦ и аккумулированных на лицевом счете многоквартирного дома. Основанием к оплате выполненных работ, оказанных услуг, а также к списанию денежных средств с лицевого счета дома являются акты приема-передачи выполненных работ (услуг) или иные документы, подтверждающие выполнение работ (услуг), подписанные председателем Совета дома.

6. ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ

6.1. «Компания» при производстве планового осмотра общего имущества многоквартирного дома, проводимого в соответствии с утвержденным графиком, составляет соответствующий акт, в котором отражается необходимый перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.2. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества согласовывается с представителем собственников жилья и утверждается общим собранием собственников помещений дома.

6.3. Текущий ремонт общего имущества собственников (нанимателей) многоквартирного дома производится в перечне и объеме, утвержденном общим собранием собственников и при наличии необходимых денежных средств поступающих на счет «Компании» за услугу по содержанию и техническому обслуживанию многоквартирного дома.

6.4. Перечень работ по текущему ремонту, который необходимо производить, устанавливается на 1 календарный год и может меняться, в сторону увеличения или уменьшения объема и перечня работ, в зависимости от поступления денежных средств на счет «Компании», а так же на основании решения собственников многоквартирного жилого дома оформленного протоколом общего собрания, с определением источника финансирования таких работ в случае увеличения объемов работ или в случае отсутствия денежных средств на счете дома в необходимом для проведения ремонтных работ объеме.

6.5. Оплата за текущий ремонт производится собственниками после подписания председателем Совета дома акта сдачи-приемки выполненных работ. Расчеты производятся собственниками в безналичной форме путем перечисления денежных средств с лицевого счета многоквартирного дома на расчетный счет «Компании» через РКЦ.

6.6. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества включает в себя:

- частичный ремонт кровли;
- частичный ремонт межпанельных швов;
- частичный ремонт отмостки;
- косметический ремонт подъездов;
- частичный ремонт элементов благоустройства (малые формы, ограждения, фасады, подъездные козырьки);
- замена и ремонт окон в местах общего пользования и подъездных дверей;
- частичная замена стояков, разводки холодного и горячего водоснабжения, отопления и водоотведения.

7. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Контроль за выполнением «Компанией» ее обязанностей по настоящему договору осуществляется: - председателем Совета дома, избранным решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, действующим на основании протокола общего собрания МКД № 103 по ул. Ленина.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения «Компанией» своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, повлекших материальный ущерб «Собственнику», имуществу собственников (как личному, так и общему), «Компания» должна возместить ущерб на основании Акта.

7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей «Компании», «Собственников», свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления, характер ущерба, его причины и последствия, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имуществу.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения «Собственниками» своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, повлекших материальный ущерб «Компании», «Собственники» обязаны возместить ущерб.

7.5. В случае ненадлежащего исполнения «Собственниками» своих обязательств по внесению платы на содержание и текущий ремонт дома «Компания» имеет право в одностороннем порядке снизить объемы предоставляемых «Собственникам» услуг и работ по ремонту (по сравнению с запланированными).

7.6. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если это произошло вследствие возникновения непреодолимых обстоятельств: стихийных бедствий, массовых беспорядков или иных форс-мажорных обстоятельств.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Договор вступает в силу с «10» сентября 2017г., и действует до «10» сентября 2018г., а в части расчетов – до полного исполнения сторонами своих обязательств.

8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены настоящим Договором.

8.3. Стороны имеют право по взаимному согласию изменить договор. Изменение перечня и объемов работ и услуг, предоставляемых «Компанией» в соответствии с настоящим договором, допускается на основании решения общего собрания собственников (по согласованию с «Компанией») и оформляется в виде дополнительного соглашения.

8.4. Все дополнительные соглашения и приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью и действуют в сроки, установленные для настоящего договора. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в

письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

8.5. Настоящий договор, может быть, расторгнут досрочно сторонами в порядке, установленном действующим законодательством.

8.6. При расторжении договора по инициативе любой из сторон, в случае, если на дату расторжения договора расходы «Компании» на содержание и ремонт дома превышают начисленную на лицевой счет дома сумму платежей, «Собственники» возмещают разницу.

8.7. Если на дату расторжения договора сумма, собранная на лицевом счете дома, превышает расходы «Компании», разница перечисляется «Компанией» на расчетный счет организации, которую «Собственники» решением общего собрания выбрали в качестве обслуживающей.

9. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ

Приложение № 1 – Реестр собственников помещений, заключивших Договор управления общим имуществом МКД, расположенного по адресу: г. Гурьевск, ул. Ленина, д.103

Приложение № 2 – Состав общего имущества в многоквартирном доме

Приложение № 3 – Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

Приложение № 4 – Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 5 – Стоимость услуг содержания общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Гурьевск, ул. Ленина, д.103

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Собственники»

Реестр собственников помещений, заключивших Договор управления общим имуществом МКД, расположенного по адресу: г. Гурьевск, ул. Ленина, д.103 (Приложение №1)

«Компания»

ООО УК «Жилфонд»
Юридический адрес: 652770, Кемеровская область, г.Салаир, ул.Попова, 18
ИНН/КПП 4202048838/ 420201001
ОГРН 1154202000050
р/счет 40702810726000005773 в отделении № 8615
Сбербанка России г.Кемерово
БИК 043207612
кор/счет 3010181020000000612
Генеральный директор –

Бакланов Александр Александрович

/ А.А. Бакланов



М.П.