

п. Буланаш

Собственники помещений многоквартирного дома № 7 по ул. Театральная в поселке Буланаш Артемовского района Свердловской области, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационное управление», в лице директора Д.Ю. Шпехта, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с настоящим договором Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого оказываются услуги и выполняются работы по настоящему договору, приведен в приложении № 1 к настоящему договору.

1.3. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом собственников помещений МКД и жилыми (квартирами) и нежилыми (не входящими в состав общего имущества) помещениями является:

- на системах горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль в помещении);

- на системе канализации – плоскость раструба тройника на центральном стояке в помещении;

- по электрооборудованию – точка подключения квартирных сетей (кабелей) к аппарату защиты (автомату) на квартирному в этажном щитке;

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен жилого и нежилого помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение;

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества МКД, является внешняя граница стены многоквартирного дома.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

1.4. Минимальный перечень услуг, оказываемых по договору, необходимых, для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, указан в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.5. Перечень услуг определяется и действует с учетом:

а) конструктивных элементов многоквартирного дома;

б) наличия и состава внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем;

в) наличия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома;

г) геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

1.6. По настоящему договору Управляющая организация оказывает услуги за счет осуществляемой платы за услуги, в пределах оплаченных денежных средств.

1.7. Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

- оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с условиями настоящего договора и действующего законодательства.

- выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества самостоятельно либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с третьими лицами на отдельные виды работ и услуг, осуществлять контроль качества ремонта, технического обслуживания и содержания многоквартирного дома в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями, приемку работ по вышеуказанным договорам.

- 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.

- 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.

- систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

- определять необходимость выполнения работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании актов обследований многоквартирного дома и заявок Собственников;

- разрабатывать и предоставлять на рассмотрение общего собрания собственников перечень работ и услуг по содержанию, ремонту общего имущества многоквартирного дома и размер его финансирования.

- обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, организовывать работы по ликвидации аварий.
- вести регистрационный учет граждан в соответствии с действующим Законодательством РФ.
- вести лицевой счет дома.
- обеспечивать ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома.
- своевременно подготавливать многоквартирный дом к условиям сезонной эксплуатации.
- производить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей.
- информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за содержание и ремонт помещений в течение 10 дней с даты принятия решения общим собранием собственников на досках объявлений у подъездов дома.
- участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества по настоящему договору.
- направлять Собственникам жилых помещений, нанимателям, владельцам нежилых помещений, а также наймодателям – до заселения жилых помещений, платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору.
- представлять ежегодные отчеты и подписывать акты об оказанных услугах и выполненных работах.
- адреса и телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно – диспетчерской служб указывать на досках объявлений у каждого подъезда дома.
- информировать об условиях настоящего договора Собственников, приобретающих права владения на помещения в доме, после вступления в силу договора оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества (при наличии у УО такой информации).

2.2. Собственники обязаны:

- соблюдать правила пользования помещениями, общим имуществом, соблюдать права и законные интересы соседей, чистоту, порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора, отходов и т.д.
 - соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, подвалов выполнять другие требования пожарной безопасности.
- В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовывать с Управляющей организацией возможность их установки в помещении.
- содержать и поддерживать жилое и /или нежилое помещение и санитарно – техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий и капитальный ремонт внутри указанного помещения.
 - не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории, а также выполнение ремонтных работ и замену любого инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества находящегося в Помещении Собственников без уведомления Управляющей организации.
 - при обнаружении неисправностей санитарно – технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях в Управляющую организацию или в аварийно – диспетчерскую службу.
 - своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения.
 - допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации, имеющих право проведения работ в отношении общего имущества МКД, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.
 - соблюдать порядок проведения переустройства и перепланировки помещений, установленный ЖК РФ.
 - выбирать на общем собрании собственников помещений председателя совета МКД, которому Управляющая организация предоставляет ежегодный отчет о выполнении своих обязанностей, и который контролирует ход выполнения договорных обязательств по настоящему договору.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Собственники имеют право:

- в пределах предоставленных полномочий и в пределах объема финансирования (оплаченных услуг) требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.
- при причинении имуществу Собственников или пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.
- контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2. Собственники не вправе:

- устанавливать, подключать и использовать регулируемую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного и внутридомового оборудования.
- подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормам.

- проводить переоборудование инженерных систем и коммуникаций, относящихся к общему имуществу.

3.3. Управляющая компания имеет право:

- требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору, как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.
- требовать от пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.
- требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или пользователей помещений.
- при нарушении Собственниками и Нанимателями по настоящему договору сроков внесения платы за содержание и ремонт, предъявить к уплате таким лицам пени в размере, установленном настоящим договором.
- требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ в отношении общего имущества МКД, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.
- привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.
- организовывать проведение внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- в случае несвоевременного поступления платежей от Собственников за предоставленные услуги и выполненные работы, в первую очередь оказывать услуги и выполнять работы, без которых невозможна эксплуатация многоквартирного дома, а также услуги и работы, направленные на жизнеобеспечение жильцов многоквартирного дома.
- по текущему ремонту выполнять работы без решения общего собрания собственников помещений МКД;
- по предписанию соответствующих органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций в области контроля за состоянием (содержанием) многоквартирных домов;
- работы по решению суда;
- аварийно-восстановительные работы;
- работы по подготовке дома к сезонной эксплуатации.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется собственниками помещений в многоквартирном доме, путем проведения собрания собственников многоквартирного дома и доводится до сведения Управляющей организации в виде протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При отсутствии установленного Собственниками размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, Управляющая организация производит начисление платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленного постановлением Администрации АГО, для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

4.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией или Агентом Управляющей организации (на основании заключенного агентского договора) не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

5.1. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет на стендах и сайтах.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и распространяет свое действие на период с «01» декабря 2018 года по «31» декабря 2019 года.

7.2. Настоящий договор считается продленным на тех же условиях на следующий календарный год, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

7.3. Настоящий договор, может быть расторгнут по соглашению Сторон, или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору, решаются Сторонами путем

переговоров с соблюдением претензионного порядка. Срок рассмотрение претензии 15 дней с момента получения.

8.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью.

9.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТРОН

Собственники:

Приложение к договору

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Жилищно-эксплуатационное управление»
623794, Свердловская обл., Артемовский р-н,
п. Буланаш, ул. Грибоедова,4
тел. (34363)54453 ИНН 6602011603

Директор ООО «ЖЭУ» / Д.Ю. Шпехт/

