

кв. 21

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Ангарск

«29» января 2016г.

Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, квартал 93, дом № 35, именуемые далее «Собственники», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Агата-плюс», именуемое далее «Управляющая организация», в лице Директора Ворошиловой Натальи Дмитриевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», руководствуясь ст.ст. 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, протоколом конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 25 января 2016 г. № 3, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Цели и предмет договора

1.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников, надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома (далее - МКД), решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД.

1.3. Характеристика, состав и состояние общего имущества собственников помещений в МКД на момент заключения настоящего Договора указаны в приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД определен с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества согласно утвержденному минимальному перечню работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения (приложение № 2 к настоящему Договору).

1.5. Изменения в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме вносятся на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.

1.6. Капитальный ремонт общего имущества в МКД проводится в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

1.7. По настоящему Договору Управляющая организация в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД в соответствии с приложением № 2 к настоящему Договору, предоставлять коммунальные услуги Собственникам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.8. При выполнении условий настоящего Договора, помимо положений самого договора, Стороны обязаны руководствоваться Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами пользования жилыми помещениями, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и прочими нормативно-правовыми актами.

1.9. Услуги и работы по содержанию и ремонту почтовых ящиков, обогревательных элементов (радиаторов) находящихся в помещении (квартире) не входят в предмет настоящего Договора и содержатся Собственниками помещений в МКД за свой счет.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников, в соответствии с целями, указанными в п. 1.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Оказывать услуги, выполнять работы надлежащего качества по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору.

2.1.3. Предоставлять необходимые коммунальные услуги установленного качества Собственникам в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: а) холодное водоснабжение; б) горячее водоснабжение; в) водоотведение; г) электроснабжение; д) отопление.

2.1.4. Заключать от своего имени договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, осуществлять контроль над соблюдением условий договоров, их исполнением, качеством и количеством предоставляемых коммунальных услуг, а также вести их учет, оформлять соответствующие акты в случаях их некачественного выполнения.

2.1.5. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору. В качестве обеспечения исполнения обязательств Управляющей организации выступает (далее ненужное зачеркнуть): страхование гражданской ответственности Управляющей организации; банковская гарантия; залог-денежита. Способ обеспечения исполнения обязательств определен Управляющей организацией, и им является страхование ответственности. УК. Обеспечение исполнения обязательств по уплате Управляющей организацией Собственнику средств, причитающихся в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, в возмещение вреда, причиненного МКД, предоставляется в пользу Собственников, а обеспечение исполнения обязательств по оплате Управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций – в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств Управляющая организация обязана гарантировать его возобновление в течение одного месяца с момента реализации обеспечения исполнения обязательств.

2.1.6. Своевременно производить оплату ресурсоснабжающим организациям за оказанные услуги по договорам, заключенным в соответствии с п. 2.1.4. настоящего Договора.

2.1.7. Принимать от Собственников плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги.

2.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников в сроки, установленные действующим законодательством и настоящим Договором.

2.1.9. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью Собственников, а также к порче их имущества, таких, как залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, – в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

2.1.10. Обеспечить осуществление мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.

2.1.11. Обеспечить ведение и сохранность технической, бухгалтерской и иной документации (баз данных), в целях исполнения настоящего Договора, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние МКД, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

2.1.12. Производить обработку, хранение персональных данных, получаемых от Собственников, в ходе исполнения настоящего Договора, а так же передачу персональных данных по получаемым запросам или в соответствии с заключенными договорами. Собственник помещения дает согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

2.1.13. Обеспечивать по решению общего собрания собственников помещений и за счет их средств изготовление недостающей документации на многоквартирный дом и внесение в нее с учетом результатов проводимых осмотров изменений, отражающих состояние МКД.

2.1.14. Организовать работу с паспортно-визовой службой (регистрация и снятие с регистрационного учета граждан по месту жительства и месту пребывания, обмен паспортов и др.), с учетом норм действующего законодательства РФ.

2.1.15. Вести в журналах учет устных и письменных заявок от Собственников на оперативное устранение неисправностей и поврежденный инженерного оборудования, строительных конструкций и других элементов МКД.

2.1.16. По письменному требованию Собственников представлять информацию и документы, связанные с исполнением настоящего Договора, в установленные действующим законодательством сроки.

2.1.17. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников на качество предоставления услуг и выполнения работ по управлению МКД, содержанию и ремонту МКД, вести их учет, принимать в установленные сроки меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, вести учет объемов выполненных работ по управлению МКД, содержанию и ремонту МКД. Не позднее 30 календарных дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.1.18. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах МКД, а в случае личного обращения – немедленно. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

2.1.19. Начислять плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги.

2.1.20. Информировать Собственников об изменении размера платы за содержание и ремонт и (или) коммунальные услуги.

2.1.21. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы, согласно действующему законодательству.

2.1.22. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственниками.

2.1.23. Обеспечить доставку Собственникам платежных документов не позднее пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.24. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений.

2.1.25. По требованию Собственников производить сверку платежей за жилое (нежилое) помещение, коммунальные услуги.

2.1.26. Вести работу по взысканию задолженности по оплате за жилое помещение, коммунальные и другие услуги.

2.1.27. Участвовать во всех проверках, обследованиях МКД, проводимых Собственниками либо уполномоченным его представителем, в целях контроля над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, а также в оформлении документов по результатам данных проверок, составлении акта нанесения ущерба общему имуществу МКД или помещениям Собственников.

2.1.28. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.29. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно в течение последней недели месяца снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию любого из Собственников в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставить ему указанный журнал.

2.1.30. Согласовывать с Собственниками время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить им письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

2.1.31. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении текущего ремонта общего имущества МКД.

2.1.32. Представлять Собственнику письменный отчет о выполнении договора управления за истекший год – не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет представляется в письменном виде по требованию Собственников.

2.1.33. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственников, без письменного разрешения Собственников или наличия иного законного основания.

2.1.34. За 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора по причине окончания срока его действия или расторжения: передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением МКД документы; произвести сверку расчетов по платежам, внесенным Собственниками, в счет обязательств по настоящему Договору.

2.1.35. Регулярно (не реже чем 1 раз в год) разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

2.1.36. Осуществлять подготовку МКД к сезонной эксплуатации с оформлением паспорта готовности МКД к отопительному сезону в соответствии с действующим законодательством.

2.1.37. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в МКД в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

2.1.38. Регулярно с учетом периодичности, установленной Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, а также не менее 2 раз в год проводить осмотры общего имущества в МКД, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать и корректировать с учетом обращений Собственников помещений планы восстановительных работ.

Результаты осмотров (общих, частичных, внеочередных) должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

2.1.39. Разрабатывать планы восстановительных работ в случае выявления повреждений и нарушений общего имущества собственников МКД и при необходимости уведомить Собственников о необходимости проведения восстановительных работ по решению и за счет средств Собственников.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, за исключением обязанностей вытекающих из пунктов 2.1.6, 2.1.8 настоящего Договора.

2.2.2. Заключать договоры с третьими лицами в целях исполнения настоящего Договора.

2.2.3. Оказывать услуги, не входящие в перечень услуг, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору. При этом денежные средства, полученные от оказания такого вида услуг, в полном объеме поступают в распоряжение Управляющей организации и используются ею самостоятельно.

