

Договор управления многоквартирным домом

г. Екатеринбург

«30» 05 2016 года

Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, указанные в Приложении № 1, (являющимся неотъемлемой частью договора), именуемые далее "Собственники", с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "ТВОЙ ДОМ", сокращенное наименование ООО УК "ТВОЙ ДОМ", в лице в лице директора Клюкина Виктора Владимировича, действующего на основании Устава, далее именуемое "Управляющая организация", с другой стороны, именуемые в дальнейшем "Стороны", руководствуясь положениями следующих законодательных и нормативных правовых актов:

- Жилищного кодекса РФ;
- Гражданского кодекса РФ (части 1 и 2);
- Постановления Правительства РФ от 13.08.06 № 491 "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" (с изменениями и дополнениями от: 06.05.2011г., 03.04.2013г., 14.05.2013г.);

- Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (Правила предоставления коммунальных услуг);

- Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда» утвержденными Постановлением Госстроя России от 27. 09. 2003г. № 170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда);

- Правилами пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением правительства РФ от 21.01.2006 № 25, с последующими изменениями и дополнениями (далее Правила пользования жилыми помещениями);

- Постановления Правительства РФ от 06.02.06 № 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" (с изм. и дополнениями от: 18.07.2007г., 28.12.2011г., 10.09.2012г., 11.06.2013г., 10.09.2013г.);

- Постановление Администрации города Екатеринбурга от 06.10.2011 № 4156 «Об организации проведения открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами»;

- Постановление Правительства РФ от 28 октября 2014 г. N 1110 "О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами"

- Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения";

- и иными нормативно-правовыми актами;

заклучили настоящий договор о нижеследующем:

УК по заданию собственников (Далее - Заказчика) обязуется в течение срока, установленного договором за плату осуществлять управление общим имуществом (Далее – ОИ), а именно, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию, эксплуатации и ремонту общего имущества, от имени и за счет собственников представлять интересы собственников в сторонних организациях, в том числе органах федеральной, муниципальной власти, перед третьими юридическими и физическими лицами, в том числе ресурсопоставляющими организациями, в органах судебной и исполнительной власти;

п.1 В состав ОИ включено имущество, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в доме, расположенное по адресу г.Екатеринбург, ул. Карасьевская дом 50,

а именно:

1.1. межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные площадки для автомобильного транспорта, мастерские) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

1.2. крыша дома;

1.3. ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

1.4. ограждающие ненесущие конструкции, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

1.5. тротуары и подъездные пути к крыльцам подъездов, подъездные урны, грязезащитные решетки, коврики, информационные стенды в подъездах и иные предметы, приобретенные собственниками на общие денежные средства;

1.6. внутренняя сеть водопровода со всеми устройствами от вводной задвижки в доме до первого запорно-регулирующего крана на стояке водоснабжения в квартире;

1.7. внутренняя сеть канализации со всеми устройствами от тройника подводящего трубопровода в доме до тройника, расположенного в квартире;

1.8. внутренняя газопроводная сеть со всеми устройствами от места соединения внешней газораспределительной сети до первого запорно-регулирующего устройства в квартире;

1.9. внутридомовая система электроснабжения существующая и вновь дополненная элементами за счет средств Заказчика, состоящая из вводных шкафов, этажных щитков, аппаратуры защиты шкафов и щитков, вводно-распределительных устройств, общедомовых приборов учета электрической энергии, осветительных установок в помещениях общего пользования, а также другого силового электрического оборудования, расположенного на этих сетях от места соединения общедомового прибора учета до индивидуальных приборов учета электрической энергии в квартире;

1.10. слаботочные системы существующие и дополненные впоследствии элементами за счет средств Заказчика, в том числе дымоудаления, автоматической пожарной сигнализации, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов (домофонов) от внешней границы стены дома до соединения соответствующей инженерной сети, расположенной в квартире;

1.11. механическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе вентиляционные шахты, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения.

п.2. Обязанности Исполнителя:

2.1. осуществлять управление ОИ в интересах собственников в соответствии с принципами гражданского законодательства с соблюдением жилищных прав граждан и права частной долевой собственности;

2.2. представлять и защищать права и интересы собственников перед третьими лицами, в муниципальных, региональных и федеральных органах власти, надзорных, судебных и судебных-исполнительных органах;

2.3. обеспечивать сохранность жилищного фонда и содержать многоквартирный дом с соблюдением мер пожарной безопасности, обеспечивать устранение аварий и работу круглосуточной аварийно-диспетчерской службы. Своевременно доводить до собственников информацию о возможности применении самостоятельных мер пользователей помещений в многоквартирном доме по минимизации последствий аварии;

2.4. обеспечивать санитарно-гигиеническую очистку и уборку подъездов, тротуаров и других мест общего пользования, благоустройство придомовой территории, сбор, вывоз, утилизацию ТБО И КГМ, освещенность мест общего пользования, температурный, влажностный и санитарно-гигиенический режим в помещениях общего пользования;

2.5. дератизацию и дезинсекцию проводить по решению собственников при наличии оснований (грызунов, уборку снега, посыпку тротуаров и внутридворовых проходов в зимнее время производить незамедлительно и безопасными средствами. Иметь с лета заготовленный запас смеси. Указанные работы проводить с составлением акта за подписью Председателя Совета дома или уполномоченного им лица;

2.6. проводить стрижку газонов два раза в течение летних месяцев с составлением актов проведенных работ за подписью Председателя Совета дома или уполномоченного им лица;

2.7. осуществлять эксплуатационно-ремонтные работы с соблюдением технических характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, имущества, жизни и здоровья жильцов;

2.8. неукоснительно и в кратчайший срок исполнять все решения собственников. Вносить изменения в договоры Исполнителя, заключенные с третьими лицами, привлекаемыми для выполнения работ по содержанию, эксплуатации и ремонту ОИ на условиях, определенных Заказчиком;

2.9. заключать договоры в отношении ОИ с третьими лицами на условиях, определенных решением собственников. Незамедлительно составлять акт некачественной услуги(работ), согласовывать с Председателем Совета МКД расторжение договоров с третьими лицами в случае отсутствия качества оказания услуг;

2.10. проводить осмотр ОИ 2 раза в год (исключения — природные катаклизмы, непредвиденные ЧП, отклонение от технических характеристик и угрозы нарушения санитарных норм, в том числе по заявке Заказчика, после которых следует производить внеплановые осмотры) с участием Председателя СМКД или его представителя с составлением акта в его присутствии, незамедлительно производить работы по восстановлению режима эксплуатации ОИ при угрозе нарушения норм эксплуатации. Выявленные дефекты, требующие для восстановления особых физических и материальных и затрат в крупном размере от 5000 (Пяти тысяч) рублей (привлечение спецтехники, строительной экспертизы, необходимость дорогостоящего текущего/капитального ремонта) документировать актом с участием Председателя СМКД или уполномоченного им лица, с дальнейшим составлением сметы, представлять незамедлительно графики проведения восстановительных работ Председателю СМКД. Председатель СМКД уполномочен подписывать и корректировать сметы и графики, подписывать акты работ. Все дополнительные работы, не предусмотренные договором, должны согласовываться с Председателем и по окончании оформляться исполнительным актом за подписью Председателя СМКД;

2.11. обеспечивать проведение Общих собраний (далее-ОС) ежегодного и внеплановых по заданию и повестке, определенной Председателем СМКД. Ежегодное ОС проводится в срок до 1 сентября. На ежегодном ОС отчитываться о проделанной работе, предлагать и обосновывать тариф на содержание и ремонт жилья на следующий год путем представления годовой сметы, представлять собственникам для утверждения графики мероприятий и работ, связанных с плановым содержанием ОИ;

2.12. проводить работу с должниками с инициативой судебного разбирательства по взысканию задолженностей, раскрывать информацию о должниках и задолженности по содержанию ОИ Председателю Совета МКД, осуществлять сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги, обеспечивать поступление платежей третьим лицам по договорам подряда и иным договорам между УК и третьими лицами, привлекаемыми УК для работ по содержанию МКД. Принимать меры по ограничению обеспечения должников коммунальными услугами;

2.13. обеспечивать ввод и эксплуатацию общедомовых приборов учета (далее- ОПУ) и поверку ИПУ 2 раза в год;

2.14. выполнять мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, позволяющих снижать стоимость проживания в доме путем снижения объемов потребления коммунальных услуг за счет эффективного использования;

2.15. осуществлять все виды работ с коммунальными предприятиями, обеспечивающими бесперебойную поставку собственникам коммунальных услуг надлежащего качества, включая заключение договоров поставок, перерасчет за коммунальные услуги, если они ненадлежащего качества;

2.16. обеспечивать сохранность технической документации и иных документов, связанных с управлением домом, целостность и сохранность ОИ, предпринимать все возможное и необходимые действия для этого, предоставлять собственнику по запросу любую информацию по общему имуществу в соответствии с проектной и исполнительной документацией на электронный адрес в течении двух дней;

2.17. по обращениям собственников и их представителей принимать заявки, составлять акты некачественного оказания услуг, в том числе по договорам УК с третьими лицами и производить перерасчет за некачественно оказанные услуги;

2.18. проводить плановые осмотры всего ОИ 2 раза в год и внеплановые(по заявкам собственников) с составлением акта и сметы восстановления/ремонта и на основании решения ОС проводить текущий и капитальный ремонты. В период гарантийного срока производить ремонт собственными силами УК, либо с привлечением третьих лиц с отнесением затрат на застройщика;

2.19. аварийный ремонт проводить по заявке/сообщению в аварийно-диспетчерскую службу по телефону, либо по заявке жильцов, переданных в УК по телефону, через сайт копании либо по электронной почте. Сотрудники УК обязаны самостоятельно извещать сотрудников УК о поступлении заявки от Заказчика. Каждый аварийный случай должен быть зафиксирован в аварийно-диспетчерской службе, а регистрационный номер заявки сообщаться Заказчику;

п.3. Прочие условия:

3.1. Договор управления многоквартирным домом должен быть размещен Исполнителем на сайте.

3.2. Протоколы ОС должны направляться Исполнителем в надзорный орган в порядке, установленном законодательством.

3.3. Данный договор пролонгируется на следующий год решением СМКД.

3.4. Исполнитель обязан сформировать и вести отдельный учёт средств, направленных на текущий ремонт и содержание каждого МКД, предоставлять собственникам информацию об использовании средств и дополнительных источниках поступлений (сервитуты, аренда ОИ и др.)

п.7. Обязанности Заказчика

7.1. Заказчиком выступают собственники ОИ, указанного в п.1 настоящего договора

7.2. Собственники обязуются своевременно вносить плату по настоящему договору в порядке и в сроки, установленные законодательством.

7.3. Собственники обязаны обеспечивать доступ Исполнителя к ОИ для его содержания и обслуживания в рамках договора: если ремонт аварийный, - в любое время суток, и в согласованное между сторонами время, если ремонт/осмотр текущий.

8. Срок действия договора

5.1. Договор заключается сроком на один год и действует с 01 июля 2016г.

5.2. Договор пролонгируется на 3 (три) месяца, если:

- большинство Собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе непосредственного способа управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные ст. 164 ЖК РФ;

товарищество собственников жилья, жилищный кооператив либо иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе соответствующего способа управления многоквартирным домом;

другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней со дня подписания договора (договоров) управления многоквартирным домом или иного установленного договором срока не приступила к его выполнению;

другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом на основании открытого конкурса, не приступила к исполнению договора управления многоквартирным домом в установленный условиями конкурса срок.

5.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления 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.

5.4. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица;

9. Юридические адреса и реквизиты Сторон

Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Екатеринбург, ул. Карасьевская, д. 50
Подписывают Приложение № 1

Управляющая организация:

ООО УК "Твой Дом"
620014, г. Екатеринбург, ул. Вайнера, д. 36, офис 20.
Телефон: 89126026470, e-mail: uktvoydom@mail.ru
ИНН 6671014443 КПП 667101001
Р/счет 40702810416540022249
в Уральском банке ПАО Сбербанк России
К/счет 30101810500000000674 БИК 046577674

Руководитель  Клюкин В.В./

