

ДОГОВОР № УМКД/_____/_____
управления многоквартирным домом

г. Южно-Сахалинск

«____» _____ 20__ года

_____, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» или «Управляющая организация», в лице директора _____, действующего на основании Устава, и

Акционерное общество «Сахалинское ипотечное агентство», в лице генерального директора Бондаревой Елены Валерьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____ (далее - МКД);

Цель настоящего договора – обеспечение Управляющей компанией благоприятных и безопасных условий проживания в жилых помещениях, принадлежащих Собственникам, в т.ч., переданных Собственником Нанимателям по договорам найма (Далее – Наниматели), обеспечение Управляющей компанией благоприятных и безопасных условий использования нежилых помещений, принадлежащих Собственникам¹, надлежащее содержание общего имущества МКД, а также представление интересов собственников помещений в МКД в ресурсоснабжающих организациях, региональном операторе по обращению с твердыми коммунальными отходами и его представителями в целях организации предоставления коммунальных услуг.

1.2. Настоящий договор заключен на основании ч. 2, ч. 3 ст. 161, ст. 162 Жилищного кодекса РФ.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правилами изменения размера платы за содержание 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация в течение согласованного срока на основании протокола общего собрания собственников помещений в МКД (очно-заочная форма) № _____ от «____» _____ г./решения собственника № _____ от «____» _____ г., принятого на основании ч. 7 ст. 46 ЖК РФ, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению МКД, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД.

2.2. В целях организации предоставления коммунальных услуг Собственник делегирует Управляющей организации полномочия по представлению своих интересов и выбора ресурсоснабжающих организаций, а также заключению с ними договоров от своего имени, в том числе, договоров на покупку коммунальных ресурсов на общедомовые нужды в многоквартирном доме (электроэнергия, водоснабжение, водоотведение) для Нанимателей.

¹ Применимо, если в МКД имеются нежилые помещения, не являющиеся общим имуществом Собственников в МКД, принадлежащие на праве собственности одному или нескольким Собственникам

2.3. Содержание и эксплуатация общего имущества, состав которого определен в Приложении № 2, осуществляется Управляющей компанией в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию и эксплуатации общего имущества (Приложение № 1), но в любом случае в объеме, необходимом для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 и иными нормативными актами, регулирующими деятельность управления и содержания многоквартирных жилых домов. Перечень работ и услуг по содержанию и эксплуатации общего имущества (Приложение № 1) может быть изменен, на основании решения собственников помещений в МКД с учетом предложений Управляющей компании или без наличия таковых.

2.4. Работы и услуги, не включенные в Перечень работ и услуг по содержанию и эксплуатации общего имущества (Приложение № 1) и минимальный перечень работ и услуг по содержанию и эксплуатации общего имущества МКД, утвержденный Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 и иными нормативными актами, регулирующими деятельность управления и содержания многоквартирных жилых домов, оплачиваются Нанимателями дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом МКД, в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями собственникам и нанимателям помещений в МКД, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06 мая 2011 года «О порядке предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее - Правила предоставления коммунальных услуг), установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) водоотведение;

в) отопление;

г) электроснабжение.

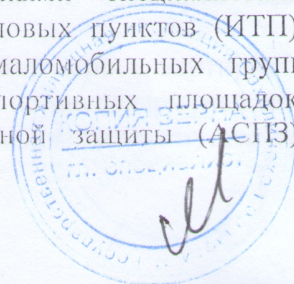
д) сбор, транспортирование, обезвреживание и захоронение твердых коммунальных отходов (далее – ТКО) осуществляется в соответствии с ЖК РФ и Федеральным законом № 458-ФЗ от 29.12.2014 года).

3.1.3. Осуществлять поквартирное начисление, сбор, корректировку, разбивку и перерасчет платежей собственников и Нанимателей за содержание и эксплуатацию, коммунальные и прочие услуги, прием и обработку платежей, печать и доставку платежных документов, взыскание задолженности, ведение регистрационного учета с правом передачи полномочий по договору третьим лицам, в том числе операторам по приему платежей.

3.1.4. Выполнять работы и услуги по содержанию и эксплуатации общего имущества МКД в полном объеме или частично, самостоятельно либо с привлечением третьих лиц.

3.1.5. Информировать Собственника, о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.1.6. Обеспечить работу и обслуживание квалифицированными специалистами инженерного оборудования МКД, в том числе: индивидуальных тепловых пунктов (ИТП), домофонов, лифтового оборудования и подъемников для МГН (маломобильных групп населения), малых архитектурных форм (МАФы), детских и спортивных площадок, водонасосных станций (ВНС), автоматических систем противопожарной защиты (АСПЗ), организовать аварийно-диспетчерское обслуживание.



3.1.7. Обеспечить предоставление иных услуг, предусмотренных п.п. (к) п. 11 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, а именно обеспечить надлежащую эксплуатацию общедомовых приборов учета (в том числе осмотры, техническое обслуживание, поверку) в рамках установленного тарифа за содержание и текущий ремонт имущества.

3.1.8. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества МКД и придомовой территории.

3.1.9. Обеспечивать выполнение всеми нанимателями помещений в МКД обязанностей по своевременному внесению платы за ЖКУ.

3.1.10. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов. При обработке персональных данных соблюдать требования действующего законодательства.

3.1.11. Своевременно, за 30 дней, извещать Собственника и нанимателей помещений об изменении цен и тарифов на ЖКУ.

3.1.12. Организовывать и вести прием Собственников и/или Нанимателей по вопросам, касающимся исполнения данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 7 (семи) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать жильца, подавшего жалобу и Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 10 (десяти) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать жильца, подавшего обращение и Собственника о результатах рассмотрения обращения;

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственников и Нанимателей иными способами.

Рассматривать надлежащим образом предложения, заявления и жалобы Собственников и Нанимателей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.13. Все изменения размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества производить на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, либо единоличного решения собственника всех жилых и нежилых помещений в МКД, путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

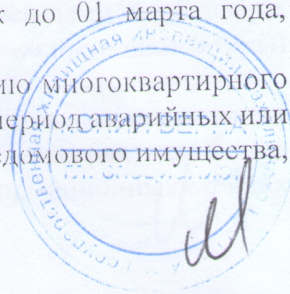
3.1.14. Согласовать с Собственником (а если квартира сдана в найм – с Нанимателем) время доступа в жилое помещение не менее чем за 3 (три) дня до начала проведения плановых работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.15. По требованию Собственника производить сверку платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором.

3.1.16. Предоставлять Собственнику отчеты:

- о выполнении Договора за истекший календарный год в срок до 01 марта года, следующего за отчетным;

- ежеквартальный отчет о выполненных мероприятиях по управлению многоквартирным домом в соответствии с настоящим договором, всех возникших за отчетный период аварийных или внештатных ситуаций, способах и сроках их устранения, о состоянии общедомового имущества, в срок до 10 числа каждого месяца, следующего за отчетным периодом.



3.1.17. Проводить осмотры общего имущества многоквартирного жилого дома, в том числе - 2 раза в год сезонные (весенние и осенние) осмотры всего общего имущества многоквартирного жилого дома, в соответствии с пунктом 13(1) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491, а в случае отмены – в соответствии с иным нормативным актом, а именно:

- весенний осмотр проводится после таяния снега или окончания отопительного периода в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений общего имущества. При этом уточняются объемы работ по текущему ремонту;

- осенний осмотр проводится до наступления отопительного периода в целях проверки готовности многоквартирного дома к эксплуатации в отопительный период.

3.1.18. Предоставлять Собственнику Акты осмотра, в которых должны быть указаны мероприятия, необходимые для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений).

Акты весеннего осмотра предоставляется в срок до 01 июля текущего года, акты осеннего осмотра в срок до 01 октября текущего года.

3.1.19. В случае нанесения ущерба или обнаружения ущерба, причиненного общему имуществу многоквартирного дома или помещению (ям) Собственника, обеспечивать составление с участием представителя Собственника соответствующего акта. В случае надлежащего уведомления Собственника и отказа от явки для составления или от подписания акта – составлять такой акт в одностороннем порядке с обязательным предоставлением заверенной копии акта Собственнику.

3.1.20. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.1.21. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.1.22. Довести до сведения Собственника и нанимателей информацию о СРО, членом которой является Управляющая организация, путем размещения информации на информационных стендах (досках) в подъездах или иным способом.

3.1.23. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, являющегося общедомовым имуществом, незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Собственнику и обеспечить все необходимые мероприятия по устранению таких неисправностей и повреждений.

3.1.24. Осуществлять иные обязанности, определенные действующим жилищным законодательством Российской Федерации и подзаконными нормативными актами.

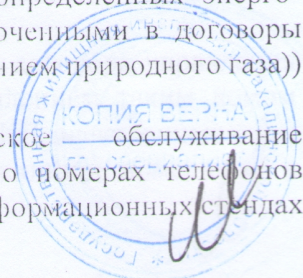
3.1.25. В случае, если соответствующие услуги не перечислены в Приложении №1 - на основании решения общего собрания собственников (решения единственного Собственника всех помещений в МКД) и отдельных договоров обеспечивать предоставление следующих услуг:

- интернета;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие дополнительные услуги.

3.1.26. Информировать Собственников о возможности заключения указанных в пп. 3.1.25 настоящего Договора договоров, размере и порядке оплаты услуг.

3.1.27. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома, определенных энерго-сервисными договорами (условиями энерго-сервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа)) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

3.1.28. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить Собственников и Нанимателей о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб (путем размещения информации на информационных стендах



дома), устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и Нанимателей в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.29. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.30. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственникам (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без их письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.31. Информировать Собственников и Нанимателей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством, ниже предусмотренного действующим законодательством и настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.32. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.33. Представлять отчеты о выполненных мероприятиях по управлению многоквартирным домом в соответствии с настоящим договором по отдельным запросам, в том числе, по запросу предоставления информации о деятельности Управляющей компании в рамках действующего законодательства.

3.1.34. Представлять интересы Собственников в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.35. Не допускать использования имущества Собственников помещений в МКД, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

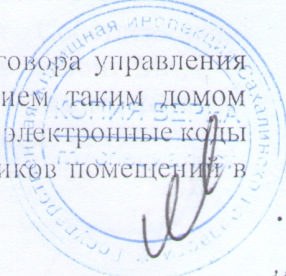
В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решения общего собрания Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в многоквартирном доме (в том числе - не препятствовать в доступе).

Средства, поступившие в результате передачи в пользование третьего лица общего имущества Собственников, либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, если иное не определено решением общего собрания Собственников.

3.1.36. Заключить за отдельную плату (не включена в цену Договора согласно п.5.1., если иное не предусмотрено Приложением №1) договор страхования объектов общего имущества Собственников со страховой организацией в случае принятия такого решения общего собрания Собственников.

3.1.37. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств застрахованного общего имущества (его частей).

3.1.38. Передать в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления МКД техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества МКД, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в



МКД, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации МКД и управления им, вновь выбранной управляющей организации

3.1.39. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы Управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, указанная разница остается в распоряжении Управляющей организации согласно п.3.2.5. настоящего Договора при условии, что полученная Управляющей организацией экономия не привела к снижению объема и (или) качества или ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных настоящим договором.

3.1.40. Не допускать без решения Собственников несанкционированный доступ, а равно пользование гражданами и третьими лицами технических и иных помещений в многоквартирном жилом доме, за исключением случаев, установленных действующим законодательством.

3.2. Управляющая компания имеет право:

3.2.1. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещениях Собственника, поставив в известность Собственника и Нанимателей помещений о дате и времени осмотра в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.2. В целях обеспечения надлежащего обслуживания общего имущества в МКД, обеспечения его сохранности и исполнения Решения общего собрания Собственников помещений в МКД Управляющая компания уполномочена заключать от своего имени в интересах и за счет Собственника посреднические договоры (в порядке гл. 49, 52 ГК РФ) со специализированными организациями. Оплата услуг по посредническим договорам включается в общую квитанцию по оплате ЖКУ, представляемую Управляющей компанией Собственникам и Нанимателям помещений.

3.2.3. Своевременно и полностью получать от Собственника, а в случае проживания в помещении Нанимателя, то от Нанимателя оплату на условиях настоящего Договора.

В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ УК НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ПОСТАВЩИКОМ КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ:

Плата за услуги, оказываемые для Собственников и Нанимателей жилых помещений, занимаемых по договорам коммерческого найма жилого помещения, включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Оплата Собственниками и Нанимателями коммунальных услуг осуществляются напрямую в ресурсоснабжающие организации. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет средств Собственников.

В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ УК ЯВЛЯЕТСЯ ПОСТАВЩИКОМ КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ:

Плата за услуги, оказываемые для Собственников и Нанимателей жилых помещений, занимаемых по договорам коммерческого найма жилого помещения, включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Оплата Нанимателями коммунальных услуг осуществляются напрямую в Управляющую компанию. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет средств Собственников.

3.2.4. При наличии соответствующего решения общего собрания Собственников помещений МКД - вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт МКД, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

