

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Южно-Сахалинск

«12» октября 2018 года

ООО «АВРОРА» (ИНН 6501288983, ОГРН 1176501000455), в лице генерального директора Банториной Натальи Николаевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и собственник помещения Степанов Иван Александрович, адрес помещения: г. Южно-Сахалинск, пр-т Мира, 267, кв. 16; действующий на основании свидетельства о собственности (либо выписка из ЕГРН) на (жилое помещение) квартиру, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений (**протокол общего собрания от 05.09.2018 года № 6/н**) по инициативе собственников помещений, на условиях, согласованных с Управляющей организацией. Договор управления многоквартирным домом содержит одинаковые условия для всех собственников помещений в многоквартирном доме

1.2. Управление многоквартирным домом (далее по тексту - МКД) №267 по проспекту (улице) Мира города Южно-Сахалинска осуществляется в соответствии с требованиями законодательства о предоставлении коммунальных услуг и надлежащем содержании общего имущества в многоквартирном доме.

1.3. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров.

1.4. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений о проведении таких работ и о порядке их финансирования.

1.5. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества и составляются на срок действия договора, но не менее чем на один год.

1.6. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в ранее установленных (фактических) границах землепользования, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

1.7. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, подлежащий управлению, определяется из состава общего имущества, утвержденного Собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги. Стороны согласовали, что если Собственники помещений на общем собрании не установили состав общего имущества, то такой состав имущества определяется п. 2-9 Постановления Правительства от 13 августа 2006 г. N 491.

1.8. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет любой собственник помещения в многоквартирном доме.

Подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, также иных актов осуществляет любой собственник помещения в многоквартирном доме.

1.9. Собственники жилых помещений согласны приобретать коммунальные услуги.

1.10. Собственники предоставляют право управляющей организации использовать общее имущество для предоставления его в аренду (пользование) или размещение рекламы при условии, что средства, полученные от аренды общего имущества или размещения рекламы будут использованы для выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

1.11. Определение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в соответствии с приложением 1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 и ГОСТ 30494-2011 Межгосударственный стандарт «Здания и общественные параметры микроклимата в помещениях» при условии выполнения Собственниками помещений мероприятий по утеплению помещений.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме Собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему ремонту общего имущества, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

2.3. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации 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, 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 в многоквартирном доме праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей. Управляющая организация вправе привлекать платежных агентов для исполнения условий настоящего договора.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренного действующим законодательством и настоящим Договором.
- 3.1.2. Своевременно информировать Собственников через объявления на подъездах:
- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей;
 - о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 2 календарных дней до даты начала работ.
- 3.1.3. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников, по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
- 3.1.4. Вести и хранить техническую документацию (при условии наличия технической документации на день вступления в силу настоящего договора, в противном случае техническая документация подлежит изготовлению либо восстановлению за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.
- 3.1.5. Выдавать платежные документы, выписки с лицевого счета, справки об отсутствии задолженностей и иные документы, предусмотренные действующим законодательством.
- 3.1.6. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание в том числе по заявкам Собственников.
- 3.1.7. Проинформировать Собственников об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества путем размещения соответствующей информации на досках объявлений в многоквартирном доме.
- 3.1.8. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

3.2. Управляющая организация вправе:

- 3.2.1. Доходы, полученные от использования общего имущества направлять на энергосбережение, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, для работы на устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранение угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств. 40% средств полученных от использования общего имущества используются в качестве вознаграждения Управляющей организации.
- 3.2.2. В период действия договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства в текущем году.
- 3.2.3. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖН, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чем управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях или досках объявлений каждого подъезда.
- 3.2.4. С согласия Собственников помещений инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.
- 3.2.5. По поручению Собственников предоставлять в пользование третьим лицам общее имущество в МКД (пользование, аренду, размещение рекламной продукции и др, а так же устанавливать размер платы).
- 3.2.6. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.
- 3.2.7. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации по ведению и взысканию задолженности, пени, начислений и убытков, причиненными жильцами и собственниками), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники имеют право:

- 4.1.1. Потребовать произвести перерасчет платы по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления услуг и работ.
- 4.1.2. По согласованию с Управляющей организацией погасить имеющуюся задолженность работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.
- 4.1.3. В согласованные с Управляющей организацией сроки - проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ или поручить проверку уполномоченному собственниками лицу.
- 4.1.4. Требовать от Управляющей организации, в части взятых ею обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.
- 4.1.5. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом за несколько месяцев вперед.

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 23-го числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе (счет – квитанция).

4.2.2. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.3. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 7-00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.4. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации, а также уполномоченных ею лиц для осмотра внутридомового и внутриквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии.

4.2.5. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х календарных дней, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

4.2.6. Производить оплату за жилое помещение в порядке и в сроки, которые установлены настоящим Договором.

4.2.7. Исполнять требования по пользованию помещениями в жилых многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них, а также требования Управляющей организации, указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

4.2.8. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

4.2.9. Представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа и оригинал для сверки.

4.2.10. 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 в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начисления платежей.

4.2.11. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

4.2.12. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

4.2.13. Предоставить Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

5. Цена и оплата по договору

5.1. Цена договора управления включает в себя стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества для каждого собственника определяется как произведение общей площади принадлежащего собственнику помещения на установленный размер платы.

5.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также затраты на истребование задолженностей с Собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества на момент заключения настоящего договора составляет 22,57 рублей за кв. м. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества приведен в приложении к настоящему договору.

5.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества подлежит актуализации один раз в год, а также индексированию при наступлении условий, предусмотренных настоящим договором.

5.5. Собственники помещений не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.6. Плата за содержание и ремонт, а также за коммунальные услуги вносится Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с единым платежным документом, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом. Порядок, форма и место внесения платежа определяется платежным документом.

5.7. Размер платы за коммунальные услуги, в том числе потребляемые на общедомовые нужды, определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами и распределяется в полном объеме между всеми собственниками жилых и нежилых помещений пропорционально размеру занимаемой общей площади жилого или нежилого помещения.

5.8. Информацию об изменении оплаты, а так же любую иную информацию, связанную с исполнением настоящего договора и обслуживанием многоквартирного дома, управляющая организация вправе разместить на обратной стороне счета-квитанции на оплату. Подобное уведомление приравнивается к почтовому направлению информации каждому собственнику.

6. Ответственность Сторон.

6.1. Собственники и Управляющая организация несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ и договором.

6.2. Разграничение эксплуатационной ответственности приведено в приложении № 1.

6.3. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору Собственники оплачивают пени в порядке, установленном жилищным и гражданским законодательством РФ.

6.4. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они возникли после подписания настоящего договора. Форс-мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон.

6.5. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

6.6. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.

6.7. Управляющая организация освобождается от ответственности за причинение убытков или иного вреда Собственникам или третьим лицам, если такой вред или убытки возникли в результате не предоставления Собственниками (одним из Собственников) доступа к общему имуществу, находящемуся как непосредственно в помещении Собственника, так и в местах общего пользования (подвалы, чердачные помещения и т.п.). В данном случае ответственность за причиненные убытки или вред подлежит возмещению тем лицом (Собственником) по вине которого Управляющая организация была лишена доступа к общему имуществу. Факт не предоставления доступа к общему имуществу подлежит фиксации путем составления акта, который может быть подписан представителем Управляющей организации и любым из Собственников либо независимым лицом.

6.8. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

6.9. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества МКД, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

7. Заключение договора, срок действия договора, дополнение и изменение к договору

7.1. Настоящий Договор и приложения к нему вступают в силу с «01» 09. 2018 года и действует до «31» 08. 2023 года.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываемых сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

7.3. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8. Расторжение договора.

8.1. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги: неплатежи Собственников помещений более 3 (трех) календарных месяцев, систематическое непринятие Собственниками решений об утверждении работ (услуг) и их стоимости, а также по решению суда.

8.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен при условии оплаты фактически понесенных Управляющей компанией расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

Собственники обязаны уведомить управляющую организацию о предстоящем расторжении договора не менее чем за шестьдесят календарных дней до предполагаемой даты расторжения.

8.3. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за шестьдесят календарных дней до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную надлежащим образом копию протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования.

9. Прочие условия.

9.1 Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу или вывешены в подъездах многоквартирного дома, либо размещены на обратной стороне квитанций на оплату.

9.2. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается.

9.3. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.




9.4. Взаимоотношения Сторон не урегулированные настоящим Договором, регулируются дополнительными соглашениями.

9.5. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

9.6. Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение №1: Состав общего имущества многоквартирного дома и граница эксплуатационной ответственности;
2. Приложение №2: Перечень работ и (или) услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

10. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон

ООО «АВРОРА»	Собственник помещения
Юридический адрес: 693023, г. Южно-Сахалинск, ул. Комсомольская, д. 241/1 ИНН 6501288983 ОГРН 1176501000455 Наименование банка: _____ (ИНН/КПП банка _____) Расч/счет _____ БИК _____ Корр/счет _____	Паспорт РФ серии 5404 номер 521717 Выдан <u>Н.Н. Банторина</u> , 04.08.2004г., код подразделения 652-001 Адрес регистрации: Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, <u>ДР МИРА-267</u> , дом <u>262</u> , кв. <u>16</u>
Генеральный директор _____ /Н.Н. Банторина/ 	  / <u>Н.Н. Банторина</u>