

Согласован общим собранием
собственников многоквартирного дома № 4
по ул.Лутова «18» марта 2016 г.

Договор
управления многоквартирным домом № 4
по ул. Лутова г. Липецка

г. Липецк

«21» марта 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК«Уютный дом», именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице директора Давыдова Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и собственники многоквартирного жилого дома № 4 по ул. Лутова г.Липецка, в дальнейшем именуемый «Собственники», с другой стороны при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили дополнительное соглашение к договору от 04.04.2011 г. соглашение договор на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от 18.03.2016 г. № 01/Л-а/16.).Информация обо всех собственниках помещений в многоквартирном доме составлена на дату заключения договора по форме, приведенной в Приложении № 1 к Договору (Реестр собственников помещений).

1.Предмет договора.

1.1. «Управляющий» по заданию «Собственника» в течение установленного договором срока для достижения согласованных сторонами целей управления многоквартирным домом за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме расположенного по адресу: г. Липецк, ул.Лутова д.№ 4, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Целью управления многоквартирным домом является сохранение многоквартирного дома в существующем состоянии, соответствующем обязательным требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.3. Состав общего имущества Многоквартирного дома и его состояние на дату заключения Договора, а также требования к его содержанию определены Сторонами в соответствии с постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 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», Приложение №2.

1.4. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, порядок их оказания и выполнения определен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о перечне услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, о порядке их оказания и выполнения (протокол от 18.03.2016г. № 01/Л-а/16), исходя из установленного Правительством Российской Федерации «Состава минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядка их оказания и выполнения» и указан в Приложении № 3.

1.5. Настоящий договор является многосторонним Договором смешанного типа. Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Права и обязанности Сторон.

2.1. Собственник имеет право:

2.1.1. Осуществлять контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления, в том числе:

а) участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) элементов общего имущества в многоквартирном доме;

б) присутствовать при оказании услуг и выполнении работ управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по договору управления;

в) знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом;

2.1.2. За свой счет привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по договору управления сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника, оформленное в письменном виде.

2.1.3. Подписывать акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или указывать в указанных актах свое особое мнение относительно содержания таких актов;

2.2. Собственник обязан:

2.2.1. Ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не позже «31» марта текущего года, на котором рассматривать предложение управляющей организации об изменении перечня услуг и работ по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома, годовой стоимости и ежемесячной платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на очередной год действия договора управления.

2.2.2. Не производить переоборудование инженерных сетей без надлежащего разрешения;

2.2.3. Не использовать одновременно электрические бытовые машины (приборы, оборудование) с суммарной паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки в количестве 3,2 Квт.;

2.2.4. Не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

2.2.5. Не производить слив теплоносителя из систем теплоснабжения;

2.2.6. Не нарушать целостность пломб установленных на общедомовых и индивидуальных приборах учета коммунальных услуг;

2.2.7. Не осуществлять действия направленные на искажение показаний приборов учета поставляемых коммунальных услуг.

2.2.8. По требованию Управляющего, в согласованные с Управляющим датой и временем, обеспечить доступ представителей Управляющего в жилые и нежилые помещения

принадлежащие Собственнику, и местам установки приборов учета и элементам общего имущества для проверки состояния приборов учета, проверки достоверности представленных Собственником сведений о показаниях приборов учета, осмотра элементов общего имущества многоквартирного дома и проведения ремонтных работ.

2.2.9. Своевременно осуществлять оплату коммунальных услуг, а так же работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме приведенные в приложении 2 к договору управления многоквартирным домом.

2.2.10. В случае возникновения аварийной ситуации на элементах общего имущества многоквартирного дома угрожающих жизни, здоровью либо имуществу собственников многоквартирного дома незамедлительно по требованию Управляющего предоставлять доступ в жилые и не жилые помещения принадлежащие Собственнику для устранения аварийной ситуации.

2.2.11. Предоставить Управляющему право на обработку своих персональных данных в соответствии с требованиями Федерального закона № 152-ФЗ от 27.07.2006 года «О персональных данных». Перечень персональных данных, цель обработки, срок, в течение которого действует данное Согласие, изложены в Приложении № 6.

2.2.12. При отсутствии, демонтаже либо истечения срока поверки индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, в течение трех дней с момента возникновения данной ситуации сообщать управляющему в письменной форме сведения о количестве граждан фактически проживающих в жилом помещении для расчетов платежей за коммунальные услуги.

2.2.13. Своевременно производить поверку установленных индивидуальных приборов учета коммунальных услуг и сведения о поверке предоставлять Управляющему в течении трех дней.

2.3. Управляющий обязан:

2.3.1. Обеспечить своевременное и качественное выполнение работ и услуг, указанных в Перечне услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, согласно Приложению № 3 к договору, исходя из установленного Правительством Российской Федерации «Состава минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядка их оказания и выполнения», а так же постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 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» и решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3.2. Размещать информацию о деятельности в сфере управления многоквартирным домом в порядке и объемах установленных в постановлении Правительства РФ о стандартах раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

2.3.3. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, путем размещения отчета в помещении управляющей организации, а также на информационном сайте Управляющего в сети Интернет.

2.3.4. Заключить договора с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление с целью обеспечения собственников и пользователей помещений дома коммунальными услугами.

2.4. Управляющий имеет право:

2.4.1. По результатам осмотра всех объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, оценки состояния общего имущества и его соответствия обязательным требованиям технических регламентов с учетом интересов собственников помещений готовить предложения по перечню услуг и работ по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома и стоимости предлагаемых услуг и работ на очередной год действия договора управления.

2.4.2. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не примут в течение срока, указанного в пункте 2.2.1 решение об изменении перечня услуг и работ на следующий год, перечень услуг и работ по договору управления остается прежним, при этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с первого месяца следующего года увеличивается на величину базового индекса потребительских цен (индекс инфляции) по Липецкой области по данным федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по формированию официальной статистической информации о социальном, экономическом, демографическом и экологическом положении страны (далее - базовый индекс потребительских цен).

2.4.3. В случае, если собственники помещений на общем собрании примут решение об изменении перечня работ и услуг на следующий год, но не примут решения о соответствующем изменении размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, предложенном управляющей организацией, управляющая организация вправе: исполнять прежний перечень услуг и работ по договору, при этом размер платы за управление содержание и ремонт жилого помещения с первого месяца следующего года увеличивается на величину базового индекса потребительских цен (индекс инфляции) по Липецкой области.

2.4.4. О принятом решении управляющая организация в срок не позднее 10 дней после истечения срока, указанного в п. 2.2.1, сообщает, собственникам помещений в многоквартирном доме путем размещения информации об этом на стендах в подъездах дома, в помещении управляющей компании, а также на информационном сайте Управляющего в сети Интернет.

2.4.5. В согласованные с Собственником датой и временем, проводить проверки состояния приборов учета, проверки достоверности представленных Собственником сведений о показаниях приборов учета, осмотра элементов общего имущества многоквартирного дома и проведения ремонтных работ в жилых и нежилых помещениях принадлежащих Собственнику.

3. Цена договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги.

3.1. Цена договора управления (комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) складывается из стоимости услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и стоимости коммунальных услуг, предоставленных собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

3.2. Годовая стоимость услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется как сумма годовой стоимости каждой из услуг и работ, включенных в перечень услуг и работ по настоящему договору.

3.3. Годовая стоимость каждой услуги (работы) определяется исходя из объема каждой услуги (работы) который рассчитывается по частоте, периодичности выполнения услуги (работы) в течение года, соответствующей количественной характеристики многоквартирного дома, и стоимости (цены) услуги (работы) в расчете на единицу измерения, соответствующую данной услуге (работе).

3.4. Размер ежемесячной платы за услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (платы за жилое помещение) в расчете на один квадратный метр общей площади помещений собственников определяется путем деления годовой стоимости на количество месяцев в году и на суммарную общую площадь помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме.

3.5. Годовая стоимость и размер ежемесячной платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме приведены в Приложении 4 к договору управления многоквартирным домом

3.6. Размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном утвержденными Правительством Российской Федерации правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

3.7. Плата за услуги и работы по управлению, содержанию, ремонту жилого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем

3.8. Цена настоящего договора управления может быть изменена Сторонами в порядке определенном пунктами 2.2.1, 2.4.2, 2.4.3. договора.

3.9. Затраты, связанные с выполнением Управляющим дополнительных работ связанных с форс мажорными обстоятельствами, оплачиваются Собственником дополнительно.

4. Ответственность сторон.

4.1. Выполнения работ (оказания услуг) Управляющим ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную в нормативных правовых актах Российской Федерации продолжительность, устанавливается в соответствии с:

а) в части содержания и ремонта общего имущества, управления Многоквартирным домом – Правилами 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, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491,

б) в части предоставления коммунальных услуг - Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства от 6 мая 2011 г. № 354.

4.2. За не выполнение либо некачественное выполнение своих обязанностей по настоящему договору Управляющий несет ответственность, в том числе по возмещению ущерба, в порядке и размерах установленных действующим законодательством РФ и настоящим договором.

4.3. Стороны не несут ответственности за неисполнение настоящего договора в случае наступления форс-мажорных обстоятельств. При наступлении форс-мажорных обстоятельств исполнение настоящего договора может быть приостановлено на время действия и ликвидации его последствий.

4.4. В случае не выполнения Собственником обязанностей, предусмотренных пунктами 2.2.8, 2.2.10. настоящего договора он несет ответственность за все негативные последствия, в том числе вред, причиненный личности, имуществу гражданина или имуществу юридического лица.

4.5. Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за услуг и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставленным коммунальным услугам, обязан уплатить Управляющему пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня

после наступления установленного в пункте 3.7 настоящего договора срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5. Срок действия Договора, порядок его изменения и расторжения.

5.1. Договор заключен сроком на пять лет.

5.2. При отсутствии решения общего собрания собственников либо Управляющего о прекращении договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

5.3. Изменения в договор вносятся на основании решения о внесении изменений в Договор, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев предусмотренных пунктами 2.4.2., 2.4.3 настоящего договора

5.4. Датой вступления в силу изменений и дополнений договора управления, принятых общим собранием считается день, следующий за днем проведения общего собрания собственников помещений, если в решении общего собрания не указано иное.

5.5. Не подлежат пересмотру услуги и работы, определенные исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленного Правительством РФ

5.6. Решения об увеличении на величину базового индекса потребительских цен размера платы за управление содержанием и ремонт жилого помещения, предусмотренное пунктами 2.4.2, 2.4.3., вступает в силу с первого месяца следующего года.

Приложения к договору:

- Реестр собственников.
- Приложение №2 – Состав общего имущества Многоквартирного дома.
- Приложение №3 – Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, порядок их оказания и выполнения.
- Приложение № 4 – Стоимость услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядок его изменения.
- Приложение № 5 - Основные характеристики многоквартирного дома .

Собственник :

Горюхова А.А.
Куряева О.А.
Малафеев А.И.

Директор ООО «УК «Уютный дом» :

ИНН 4825052913/482501001

р/сч 40702810335000107300

в Липецком ОСБ 8593

ДО 087 к/СЧ 30101810800000000604

БИК 044206604

С.Н. Давыдов