

ДОГОВОР
оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества
многоквартирного дома (квартиры 2, 3, 4, 7, 9, 11, 14, 18, 19, 22, 24).

г. Южно-Сахалинск

«02» января 2019 г.

ООО УК «ЖЭУ-14», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Зиновьевой Ирины Анатольевны, действующего на основании Устава и Администрация города Южно-Сахалинска, в лице начальника отдела по работе с управляющими организациями Департамента городского хозяйства администрации города Южно-Сахалинска Матвеевко Тамара Геннадьевна по доверенности № Д 030 - 0160 от 15.08.2018 г. именуемая в дальнейшем "Собственник", заключили настоящий договор о следующем:

1. Предмет договора

- 1.1. По настоящему договору «Управляющая организация» по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме № 45 А по ул. Долинской г. Южно-Сахалинска за оплату обязуется оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме. Работы и услуги, не указанные в приложении к настоящему договору выполняются за дополнительную плату по решению общего собрания собственников помещений.
- 1.2. Настоящий договор заключен на основании решении общего собрания собственников помещений МКД о выборе непосредственного способа управления от 02.01.2019 г.
- 1.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.4. Состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту, перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, периодичность их проведения, являются Приложением № 1 и 2 к договору.
- 1.5. При выполнении условия настоящего Договора Стороны руководствуются действующими нормативными правовыми актами РФ, Сахалинской области, Администрации города Южно-Сахалинска.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Собственники обязаны:

- 2.1.1. В размере, сроки и порядке, установленные в разделе 3 договора вносить плату за услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД.
- 2.1.2. Немедленно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях в состоянии общего имущества в МКД.
- 2.1.3. Обеспечивать доступ Управляющей организации в помещения общего пользования для выполнения работ, предусмотренных настоящим договором; осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникационных и иного оборудования, находящегося в помещениях собственников и входящих в состав имущества дома, а так же для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с собственниками время, а работников аварийных служб – в любое время.
- 2.1.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно - строительное, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:
Соблюдать чистоту в подъездах, на лестничных клетках и других местах общего пользования, выносить мусор, и бытовые отходы в специально установленные для этого места.

Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши, подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыва и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стенах в местах общего пользования;

Не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из системы и приборов отопления на бытовые нужды);

Не допускать сбрасывание в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию;

Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок; загромождение проходов, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

Не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию. А так же действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

Не допускать нахождения и хранения личного имущества в местах общего пользования;

Соблюдать правила содержания домашних животных;

Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, не оборудованных для сбора бытового мусора и на придомовой территории; Вывозить крупногабаритный, строительный мусор за свой счет;

Другие требования законодательства.

2.1.5. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций МКД, загрязнению придомовой территории.

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

2.1.7. Не устанавливать, не использовать, не подключать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующие запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А так же не включать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

2.1.8. Не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке. В случае производства переустройства или перепланировки помещений известить об этом Управляющую организацию.

2.1.9. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

2.1.10. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг.

2.1.11. Проводить один раз в год общее собрание Собственников по установлению размера платы по настоящему договору.

2.1.12. Предоставить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещение или иные основания пользования помещением.

2.1.13. Принять результат выполненных работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, путем подписания акта выполненных работ, услуг. Управляющая организация в праве подписать акты выполненных работ, услуг с председателем Совета МКД, в случае его отсутствия с любым из членов Совета МКД либо иным собственником помещения в доме.

В случае не предоставления собственником в течение 10 дней мотивированного отказа от приемки работ, услуг, то работы, услуги считаются принятыми.

2.1.14. Оплачивать уборку придомовой территории – земельного участка, в пределах границ, определенными техническим паспортом на МКД.

2.1.15. Оплачивать коммунальные услуги напрямую в ресурсоснабжающие организации.

2.1.16. Ежегодно на общем собрании принимать решения по определению объема работ текущего характера, размера и способа их финансирования или иным способом установленным решением общего собрания.

2.1.17. Собственник муниципальных помещений обязуется предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях муниципальных жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма, а так же сведения об арендаторах по каждому помещению в срок не более 5-ти дней с момента заключения настоящего договора.

Сведения об арендаторах нежилых помещений должны содержать информацию об условиях каждого договора аренды в части распределения обязанностей между арендодателем и арендатором относительно их обязательств перед Управляющей организацией, связанных с исполнением собственником условий настоящего договора.

2.1.18. Собственник муниципальных помещений до заселения муниципальных жилых помещений и в случае освобождения их по причине выбытия нанимателя и членов его семьи, обязан нести расходы на содержание муниципальных жилых помещений и общего имущества МКД.

2.2. Собственник имеет право:

2.2.1. Контролировать выполнение Управляющей организацией условий настоящего договора в соответствии с действующим законодательством.

2.2.2. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами РФ, Сахалинской области, Администрации города Южно-Сахалинска, применительно к условиям настоящего Договора.

2.3. Управляющая организация обязана:

2.3.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

2.3.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости-сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД в объемах, сроках, установленных в Приложении № 2 к Договору.

2.3.3. От своего имени заключать договоры в целях обеспечения функций по сбору и обработке платежей за содержание и ремонт общего имущества банками, расчетно-кассовыми центрами.

2.3.4. Вести и хранить паспортную документацию, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а так же бухгалтерскую, хозяйственно – финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора.

2.3.5. Обеспечить проведение технических осмотров МКД не менее 2 раза в год и по их результатам производить корректировку без данных, отражающих состояние дома.

2.3.6. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников и иных пользователей и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

2.3.7. Производить начисление платежей, установленных в разделе 3 настоящего договора, обеспечивая выставление счета в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

- 2.3.8. Вести регистрационный учет проживающих в МКД граждан, вести базу данных лицевых счетов собственников и нанимателей, вносить изменения в лицевые счета.
- 2.3.9. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении условий настоящего договора за истекший год в течение первого квартала следующего года (в объемных показателях по перечню работ). Отчет о проведенных работах по техническому обслуживанию и ремонту общего имущества вывешивается на информационных досках в подъездах МКД.
- 2.3.10. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, остаток текущих средств на конец отчетного года.
- 2.3.11. Принимать в нерабочее время, в нерабочие и праздничные дни заявки от собственников (нанимателей) помещений в МКД по устранению аварийных ситуаций, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества в МКД.

2.4. Управляющая организация имеет право:

- 2.4.1. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Заказчика и ее производственных возможностей.
- 2.4.2. Использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества по согласованию с Советом МКД.
- Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.
- 2.4.3. Требовать доступа в жилое помещение или нежилое помещение Собственника в заранее согласованные с ними сроки для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, а также для ликвидации аварий (в любое время).
- 2.4.4. Выполнять работы и оказывать услуги, непредусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием собственников помещений, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД граждан, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников, о чем Управляющая организация обязана проинформировать последнего. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование Собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.
- 2.4.5. При необходимости организовывать и проводить сверку технического состояния общего имущества МКД чаще сроков нормативно-правовыми актами и (или) настоящим договором.
- 2.4.6. Оказывать платные услуги по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий, не являющихся общим имуществом МКД и не составляющих предмет настоящего договора. Указанные услуги выполняются Управляющей организацией за дополнительную плату.
- 2.4.7. В случае невнесения Собственником платы за услуги по договору в течении двух месяцев обратиться в судебные органы с иском о взыскании суммы долга.
- 2.4.8. Представлять интересы собственников в органах государственной и муниципальной власти, правоохранительных и иных органах без специальных доверенностей.
- 2.4.9. Вести работу по заявлениям собственников помещений в МКД с ресурсоснабжающими организациями по качеству предоставления коммунальных услуг.

3. Цена и порядок расчетов

3.1. Цена договора и размер платы за содержание и ремонту общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорционально занимаемому Собственниками помещений.

3.2. Плата за выполнение услуг и работ по обслуживанию общего имущества на момент заключения договора составляет 28,61 руб. за 1 м² площади помещения каждого собственника в месяц.

Цена договора подлежит ежегодному изменению в соответствии с индексом потребительских цен, в порядке, установленном законодательством.

3.3. Размер платы за выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД устанавливается ежегодно на основании решения общего собрания собственников, проведенного не позднее первого квартала года, следующего за истекшим. В случае не проведения собрания, размер платы за выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД остается прежним.

3.4. Управляющая организация определяет направление использования средств, полученных от собственников помещений по настоящему договору согласно очередности проведения ремонтных работ с учетом объема фактического поступления оплаты, осуществления первоочередных работ и услуг, а также наиболее эффективного использования полученных средств.

3.5. Для собственников нежилых помещений плата по договору устанавливается равной размеру платы Собственников жилых помещений. Сбор и вывоз отходов производства осуществляется за дополнительную плату путем заключения дополнительного договора.

3.6. Платежные документы для оплаты услуг и работ по настоящему договору выставляются Собственникам, в срок до 10 числа месяца, за истекшим месяцем. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в п. 3.6. настоящего Договора, плата за содержание и ремонт общего имущества МКД может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

3.8. Для собственников нежилых помещений в МКД подписанный акт выполненных работ является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

3.9. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных договором работ и услуг, Собственники МКД на общем собрании определяют необходимый объем работ, услуг, сроки начала проведения работ, стоимости работ, услуг и оплачивают их дополнительно, в полном объеме до начала выполнения работ.

Размер платежа по дополнительным объемам для собственников помещений МКД рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе МКД. Оплата в установленном случае производится собственниками помещений в МКД в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, объем, их стоимость. Оплата счета производится не позднее 10 дней со дня его выставления.

3.10. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за выполненные услуги, работ по настоящему договору по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

3.11. Собственники 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.

4. Ответственность сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

4.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объемах взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД, Собственники обязаны уплатить Управляющей

организации пеню в размере и в порядке, установленном п. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации,

4.4. Управляющая организация не несет ответственности:

- по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества;
- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- за использование собственниками помещений общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- за не исполнение собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- за аварии, произошедшие не по вине управляющей компании при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора;
- за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт;
- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным выполнение обязательств по настоящему Договору.

4.5. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, несет Управляющая организация.

4.6. Собственники помещений в МКД и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.7. В случае причинения убытков Собственникам помещений в МКД по вине Управляющей организации, последняя устраняет их за свой счет.

4.8. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

4.9. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. Форс-мажор

5.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора; военные действия; террористические акты и иные независимые от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушения обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

5.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

5.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

6. Особые условия

6.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

6.2. В случае расторжения (окончания срока действия) договора с Управляющей организацией, когда начатый ею капитальный ремонт не закончен, управляющая организация передает Собственнику, уполномоченному общим собранием, либо новой управляющей организации все документы, связанные с выполнением капитального ремонта (проектно-сметную документацию, договоры подряда, акты сверки расчетов и другую документацию), а также денежные средства, полученные от собственников помещений данного дома, собственников помещений иных многоквартирных домов, из бюджета муниципального образования и неиспользованные на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества дома.

7. Порядок изменения, расторжения договора и срок его действия

7.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует сроком один год.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору, а также его расторжение считаются действительными при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами.

7.3. Изменения и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренным действующим законодательством.

Настоящий договор может быть расторгнут:

7.3.1. В одностороннем порядке:

А) по инициативе Собственников в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, в следствии заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и т.д.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа. При условии оплаты Управляющей организации фактически понесенных ею расходов.

Б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники помещений должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора.

- не проведения собственниками ежегодного общего собрания об утверждении платы за содержание и ремонт общего имущества;

- образование за собственниками задолженности по оплате за содержание и ремонт общего имущества более двух месяцев;

- иных случаях предусмотренных законодательством РФ;

7.3.2. По соглашению сторон.

7.3.3. В судебном порядке.

7.3.4. В случаях ликвидации Управляющей организации.

7.3.5. По обстоятельствам непреодолимой силы.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственников должна уведомить орган местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

7.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

7.6. Расторжение Договора не является для Собственников основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг, работ) во время действия настоящего Договора.

7.7. В случае переплаты Собственниками средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить собственников о сумме переплаты. Получить от Собственников распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

7.8. 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.

7.9. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложение № 1 Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности;

Приложение № 2 Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

Приложение № 3 Эспликация

8. Реквизиты и подписи сторон.

Собственник:

Управляющая организация:

ООО УК «ЖЭУ-14»

Почтовый адрес: г. Южно-Сахалинск
ул. Украинская, д. 11 тел/факс: 72-74-81

ОГРН: 1146501004198

ИНН/КПП: 6501265055/650101001

БИК: 040813608

Сч. 40702810250340030647

к/с 30101810600000000608

Директор

И.А. Зиновьева

