

**Договор управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу ул. Буденновская 197/3**

г. Новочеркасск

« 08 » 01 2018 г.

Собственники квартир (помещений) многоквартирного дома по вышеуказанному адресу, именуемые в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны и ООО «ЖКХ-Эксперт» (ИНН 6150093414 ОГРН 1166196099882), в лице директора Гольского Сергея Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем управляющая компания (УК), с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

- 1.1. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей компанией, в течение согласованного срока за плату, услуг и работ по управлению многоквартирным домом. Все ремонтные работы в рамках настоящего договора выполняются в пределах оплаченных собственниками средств за содержание общего имущества и на основании заданий от собственников, как то: путем подачи письменных заявлений; обращений в аварийно-диспетчерскую службу. Работы требующие текущего, капитального ремонта общего имущества выполняются на основании и условиях решения общего собрания собственников о проведении данных видов работ, согласованных с управляющей компанией.
- 1.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с положениями Постановления Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006 г. (ред. от 12.10.2018 г.) "Об утверждении 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 ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность"
- 1.3. Управляющая компания оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности, которая устанавливается в соответствии с нормами действующего законодательства РФ и в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03 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». Перечень работ и услуг может быть изменен по обоюдному согласию сторон или в соответствии с действующим законодательством. Увеличение перечня работ и услуг влечет за собой обязательное изменение цены договора.
- 1.4. «Заказчики» поручают, а Управляющая компания принимает на себя следующие права и обязательства:
- 1.4.1. Выбор подрядных и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от собственного имени, но за счет «Заказчиков».
- 1.4.2. В пределах финансирования, осуществляемого «Заказчиками», выполнение работ по текущему ремонту.
- 1.4.3. Контроль и требование исполнения договорных обязательств подрядными и прочими организациями.
- 1.4.4. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.
- 1.4.5. Начисление, сбор, расщепление и перерасчет обязательных и иных платежей «Заказчиков» с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.
- 1.4.6. Ведение и хранение принятой проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
- 1.4.7. Обеспечение учета предоставленных копий правоустанавливающих документов «Заказчиков» (свидетельство о праве собственности, справка ЖСК (ЖК), договор передачи квартиры в собственность, договор социального найма и др.).
- 1.4.8. Прием и рассмотрение обоснованных (касающихся взятых Управляющей компанией обязательств) обращений и жалоб «Заказчиков».
- 1.4.9. Выдача справок и иных документов в пределах своих полномочий, при отсутствии задолженности у собственников перед управляющей компанией, не превышающей 2-х месячной оплаты ЖКУ.
- 1.4.10. По решению общего собрания собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием полученных от этого денежных средств на содержание, текущий и капитальный ремонт, возмещение убытков по актам вандализма, устранение аварийных ситуаций, а также на иные цели, устанавливаемые общим собранием.
- 1.4.11. Выявление жилых и нежилых помещений, не используемых по прямому назначению, своевременное информирование муниципальных и налоговых органов о наличии таковых.

1.4.12. Информирование муниципальных и надзорных органов о незаконных перепланировке и переустройстве в помещениях «Заказчиков».

1.4.13. «Заказчики» передают, а Управляющая компания принимает права по пользованию, частичному распоряжению инженерным оборудованием для целей настоящего Договора.

1.5. «Заказчик» даёт согласие на обработку управляющей компанией (включая получения от заказчика или от любых третьих лиц, передачу третьим лицам) своих персональных данных (Фамилия, Имя, Отчество; дата и место рождения; гражданство; адрес места жительства (регистрации); техническая характеристика жилого (нежилого) помещения, состав семьи, телефон, а также любая иная информация (далее - «Персональные данные») относящаяся к личности Заказчика, доступная либо известная в любой конкретный момент времени управляющей компании, в том числе до настоящего момента, предусмотренная 152 ФЗ РФ «О персональных данных»), в целях осуществления управляющей компанией деятельности по настоящему договору, и подтверждает, что, давая такое согласие, действует своей волей и в своем интересе. Настоящее согласие даётся на период осуществления оператором (управляющей компанией) деятельности по настоящему договору. Отзыв согласия может быть произведен в письменной форме не ранее даты прекращения оператором деятельности по управлению многоквартирным домом. Настоящее согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении персональных данных Заказчика, без ограничения, включая: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), уничтожение персональных данных, а также осуществление любых иных действий с персональными данными с учетом действующего законодательства. Обработка персональных данных осуществляется оператором с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней, маркировка.

2. Обязанности сторон

2.1. «Заказчик» обязуется:

2.1.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решением общего собрания.

2.1.2. В случае временного отсутствия предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющие доступ в его помещение на случай устранения аварийных ситуаций.

2.1.3. Предоставить в Управляющую компанию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещения или иные основания пользования помещением в течении 30 дней с момента заключения настоящего договора.

2.1.4. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Заказчик-собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

2.1.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

2.1.6. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

2.1.7. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел.

2.1.8. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.1.9. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей компании.

2.1.10. Своевременно и полностью вносить Управляющей компании плату за жилое помещение, а также прочие работы, выполненные на основании решения общего собрания собственников помещений, с момента возникновения права собственности на помещение.

2.1.11. Заказчик-собственник муниципального (государственного) помещения несет расходы на содержание жилых помещений до заселения жилых помещений и при отсутствии своевременной оплаты нанимателями.

2.1.12. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения специалистов Управляющей компании и уполномоченных ею лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое

время). Содержать в доступном состоянии общее имущество многоквартирного дома, находящееся в квартире Заказчика (стояки и т.д.). При необходимости проведения ремонтных работ, а так же осмотра. Заказчик обязан обеспечить беспрепятственный доступ сотрудников управляющей организации к указанному в данном пункте имуществу, находящемуся в квартире, в том числе произведя демонтаж скрывающих общее имущество материалов за собственный счет. В случае отказа собственника от демонтажа скрывающих общее имущество (находящееся в квартире) материалов, для устранения аварийных ситуаций либо проведения осмотра сотрудниками управляющей организации – данный собственник несет ответственность перед третьими лицами за техническое состояние инженерного оборудования, а так же за причинение вреда здоровью или имуществу третьих лиц.

2.1.13. Не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений.

2.1.14. Не использовать теплоноситель в системе не по прямому назначению: (подогрев полов, слив теплоносителя и др.)

2.1.15. Не производить перенос и (или) устройство дополнительных радиаторов отопления в застекленных лоджиях и балконах и не устанавливать дополнительные секции приборов отопления без согласования с органом местного самоуправления (не увеличивать поверхность нагрева приборов отопления) свыше параметров предусмотренных проектной и (или) технической документации на дом.

2.1.16. Не устанавливать, не подключать, не использовать электробытовые приборы и машины мощностью превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети.

2.1.17. Не устанавливать без согласования с Управляющей компанией телевизионные и иные приемопередающие антенны на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже многоквартирного дома.

2.1.18. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.

2.1.19. Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в принадлежащем помещении или оплатить Управляющей компании в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора согласно выставленного Управляющей компанией счета.

2.1.20. Не допускать возникновения аварийных ситуаций на инженерных внутриквартирных сетях и оборудовании.

2.1.21. Своевременно (в течение суток с момента обнаружения) информировать Управляющую компанию о выявленных неисправностях и аварийных ситуациях в помещении «Заказчика» и местах общего пользования в многоквартирном доме.

2.1.22. Своевременно, в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, проводить общее собрание, принимать решения о необходимости проведения работ по текущему ремонту общего имущества, утверждению плана работ, согласованного с управляющей компанией.

2.2. Управляющая компания обязуется:

2.2.1. Оказывать услуги по управлению многоквартирным домом и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора, а так же перечнем работ и услуг, приведенном в приложении № 2, в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей компании.

2.2.2. Принимать меры по устранению аварийных ситуаций. Режим работы аварийной службы: будние дни с 17-00 до 08-00; выходные, праздничные дни – круглосуточно.

2.2.3. Производить расчет и выставлять «Заказчику» платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору, в том числе с привлечением на договорной основе для выполнения данных функций сторонней организации.

2.2.4. Обеспечить хранение принятой технической и иной документации по многоквартирному дому (протоколов общих собраний, решений и пр.). Управляющая компания при необходимости обеспечивает изготовление технической документации по многоквартирному дому при ее отсутствии на момент заключения договора. Заказчик возмещает понесенные управляющей компанией расходы, связанные с изготовлением необходимой технической документации.

2.2.5. Рассматривать жалобы и заявления «Заказчиков».

2.2.6. По требованию общего собрания собственников ежегодно (в течении первого квартала года) предоставлять уполномоченному собственниками лицу (совет многоквартирного дома) письменный отчет об исполнении условий настоящего договора (результатах исполнения взятых обязательств) за предыдущий год.

3. Права сторон

3.1. «Заказчик» имеет право:

3.1.1. Требовать исполнения Управляющей компанией ее обязанностей по настоящему договору.

3.1.2. Требовать от Управляющей компании устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

- 3.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей компании.
- 3.1.4. Контролировать через уполномоченное собственниками лицо (совет дома) качество предоставляемых Управляющей компанией услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 3.1.5. Получать от Управляющей компании жилищные справки и иные документы, в соответствии с п. 1.5.9. настоящего договора.
- 3.2. Управляющая компания имеет право:
- 3.2.1. 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 «Заказчиков» и ее производственных возможностей, принятых собственниками решений на общем собрании, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и разрешительные документы, для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 3.2.2. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг (приложение № 2), утвержденных общим собранием собственников помещений, если необходимость и проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу «Заказчиков», о чем Управляющая компания обязана проинформировать последних. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (капитальному ремонту). В случае недостаточности этих средств оплата произведенных работ и услуг производится дополнительно «Заказчиками» на основании платежных документов, выставляемых УК.
- 3.2.3. Требовать надлежащего исполнения «Заказчиком» своих обязанностей по настоящему договору. При неисполнении Заказчиком установленных настоящим договором обязательств, управляющая компания не несет ответственность за техническое состояние общего имущества, а так же за ущерб, причиненный третьим лицам в результате использования общего имущества многоквартирного дома.
- 3.2.4. Требовать доступа в жилое или нежилое помещение «Заказчика» в заранее согласованные с ним сроки для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время) для проведения ремонтных работ.

4. Порядок расчетов

- 4.1. Порядок определения цены договора
- 4.1.1. Цена договора в части содержания общего имущества определяется исходя из цен и тарифов для содержания жилья, установленными органами местного самоуправления для собственников (нанимателей) жилых помещений (Постановление мэра города Новочеркасска) и подлежит перерасчету при их изменении (установление новых цен и тарифов).
- 4.1.2. При принятии собственниками помещений решения о проведении работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и дополнительных работ по содержанию жилья, стоимость соответствующих работ, превышающая сумму собранных средств на момент принятия решения, утвержденная на собрании собственников помещений, дополнительно включается в цену договора на период выполнения таких работ.
- 4.1.3. Расчетный период для оплаты услуг устанавливается равным календарному месяцу.
- 4.2. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений:
- 4.2.1. Плата за жилое помещение вносится Управляющей компанией «Заказчиками» (далее - плательщики) на ее расчетный счет на основании платежных документов, выставляемых Управляющей компанией в адрес соответствующих плательщиков. При наличии задолженности перед управляющей организацией по настоящему договору - платежи собственника зачисляются в счет погашения имеющейся суммы долга.
- 4.2.2. Срок внесения ежемесячных платежей за жилое помещение по настоящему договору определяется до 10 числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежных документов, представляемых Управляющей компанией до 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 4.2.3. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение за содержание и ремонт общего имущества.
- 4.2.4. Управляющая организация вправе использовать на собственные нужды (зарплата работников; арендная плата; ГСМ; подрядные работы; уплата налогов, иных обязательных платежей, до 50 % суммы, ежемесячно начисляемой собственникам многоквартирного дома за услуги и работы по настоящему договору).

5. Ответственность сторон

- 5.1. Ответственность «Заказчиков»:

5.1. «Заказчики» несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.1.2. «Заказчик», не обеспечивший допуск Управляющей компании и (или) лицу уполномоченных ею для устранения аварий несут ответственность за причиненный вред третьим лицам.

5.2. Ответственность Управляющей компании:

5.2.1. Управляющая компания несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

5.3. Условия освобождения от ответственности:

5.3.1. «Заказчики» не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению «Заказчиков».

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

- противоправных действий (бездействий) «Заказчиков» и лиц, проживающих в помещениях «Заказчиков»;

- использованием «Заказчиками» общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не выполнением «Заказчиками» своих обязательств, установленных настоящим Договором, в том числе по вопросу проведения ремонтных работ общего имущества, неисправность которого привела к причинению вреда третьим лицам;

- аварий, произошедших не по вине Управляющей компании и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, закрытия доступа к инженерным коммуникациям и др.).

5.3.3. Управляющая компания не несет ответственности за техническое состояние общего имущества которое существовало до момента заключения настоящего договора.

5.3.4. Управляющая компания не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт, либо не приняли на общем собрании решения о текущем ремонте данного имущества.

Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если их выполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникшие после заключения настоящего договора в результате чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

6. Порядок разрешения споров.

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров либо в судебном порядке.

7. Порядок осуществления контроля

7.1. «Заказчики» осуществляют контроль исполнения обязательств Управляющей организации. Контроль исполнения обязательств осуществляется «Заказчиками» путем:

- предоставления уполномоченному лицу (совет дома) отчетности Управляющей организации, согласно п.2.2.8;

- участие уполномоченного Заказчиком лица (совет дома) в проведении осмотров общего имущества согласованные с Управляющей компанией сроки;

- «Заказчики» взаимодействуют с Управляющей компанией по вопросам настоящего договора через уполномоченное ими лицо (совет дома), определенное решением общего собрания.

8. Срок действия договора

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с «09» 01 2019 г. со сроком действия 1 (один) год.

8.2. 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 на тех же условиях. Отказ от пролонгации или изменения настоящего договора осуществляется решением общего собрания собственников.

9. Прочие условия

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением составленным в письменной форме и акцептованного Сторонами настоящего договора. В случае изменения руководителя (директора) управляющей компании — заключение дополнительных соглашений с собственником не требуется, в данном случае условия настоящего договора остаются без изменения.

9.2. Расторжение настоящего Договора осуществляется по соглашению сторон. При не достижении соглашения расторжение Договора осуществляется в судебном порядке.

9.3. Расторжение договора «Заказчиком» возможно после выплаты инвестиционной составляющей вложенной управляющей компанией в ремонт (реконструкцию) многоквартирного дома.

/Гольский С. С./