

Договор № 1-21 на управление многоквартирным домом

г. Таруса

«11» августа 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОКА-сервис», именуемое в дальнейшем Управляющая организация (УО), в лице Генерального директора Степанова Игоря Вениаминовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и собственники помещений дома № 21, действующие на основании свидетельств о праве собственности, с другой стороны, заключили настоящий Договор, о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений МКД от 29.07.2015.

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет Договора

2.1 Предметом настоящего Договора является соглашение договаривающихся сторон, по которому УО, в течение согласованного срока за плату, обязуется оказывать услуги и производить работы по управлению общим имуществом многоквартирного дома (МКД), его содержанию и ремонту, в объеме и на условиях, согласованных в настоящем Договоре.

2.2. Состав общего имущества МКД, в отношении которого УО обязывается производить работы по содержанию и ремонту, в рамках действующего Договора указан в Приложении №2 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью. Граница раздела эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности с предприятием, поставляющим коммунальные услуги данному МКД, определяется в соответствии с требованиями ПП РФ №491 от 13.08.2006 и указана в Приложении 5.

2.3. Договоры между собственниками помещений МКД и предприятием, поставляющим коммунальные услуги - ТКП, заключенные до дня вступления в силу настоящего Договора, согласно п. 17 ст. 12 ФЗ № 176 от 29.06.2015, продолжают действовать до истечения срока их действия или до отказа одной из сторон от их исполнения, что подтверждено решением общего собрания собственников от 29.07.2015, согласно п. 18 ст. 12 ФЗ № 176 от 29.06.2015.

2.4. Перечень периодических услуг и работ, включающий в себя цены на работы и услуги, предоставляемые УО МКД, определяется в соответствии с требованиями ПП РФ № 290 от 3.04.2013 и состоянием МКД, и указан в Приложении №3.

2.5. Решение о проведении работ по текущему ремонту общего имущества МКД принимается Советом дома, которому общее собрание собственников помещений делегирует эти полномочия, в порядке, установленном ЖК РФ.

3. Обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять работы по управлению и содержанию общего имущества МКД в порядке и объеме, предусмотренным настоящим Договором, своими силами, либо путем привлечения сторонних организаций, имеющих для этого необходимые средства и полномочия.

3.1.2. Участвовать в проведении обследования общего имущества МКД в объемах, предусмотренных Правилами №290 от 03.04.2013 г., относящихся к данному МКД. Результаты осмотра отражаются в Протоколе осмотра. На основании выявленных и зафиксированных в Протоколе нарушений в состоянии общего имущества составляется Акт обследования с предложениями по проведению текущего или капитального ремонта.

3.1.3. На основании Акта составлять сметный расчет и графики предполагаемых работ по текущему ремонту общего имущества МКД, а после их утверждения Советом дома, производить текущий ремонт в оговоренные сроки.

Работы, согласно действующему законодательству, завершаются подписанием Акта представителями УО и Председателем Совета МКД, либо лицом его замещающим.

Расходы по смете, по согласованию с Советом МКД, включаются в платежные извещения на следующие за датой подписания месяцы. Часть расходов, по согласованию с Советом МКД, может быть оплачена авансом, перед началом работ и включена в квитанции за месяцы, предшествующие началу работ.

3.1.4. Осуществлять сбор платежей за выполненные работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД своими силами, либо путём заключения агентских Договоров по сбору платежей со сторонними организациями, имеющих для этого необходимые полномочия. Организовать доставку собственникам платежных документов не позднее 5-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.5. Не позднее, чем за 30 дней, информировать в письменной форме Председателя Совета МКД об изменении стоимости отдельных видов услуг и работ, входящих в Приложение 3.

3.1.6. Взыскивать с собственников задолженность по оплате услуг и работ в рамках данного Договора.

3.1.7. Обеспечить круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы, в порядке, определенном в ПП РФ № 416 от 15.05.2013 и Постановлении Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003. При ликвидации аварийных ситуаций, в случае если для их устранения необходимы дополнительные расходы, в том числе для покупки оборудования или расходных материалов, они включаются в платежные извещения на следующий(ие) месяц(ы), по согласованию с Председателем Совета МКД.

3.1.8. Работы по ликвидации последствий аварийных ситуаций, наступивших по вине Собственника, проводятся за счет Собственника.

3.1.9. Вести в установленном порядке необходимую документацию на все действия по содержанию и ремонту общего имущества МКД, предусмотренные данным Договором.

3.1.10. Перед началом отопительного сезона, производить работы по постоянной промывке и опресовке системы отопления, техническому обслуживанию №2 общедомового узла учета тепла, холодной и горячей воды с предоставлением Акта в организацию, предоставляющую коммунальные услуги по отоплению и водоснабжению.

3.1.11. Своевременно предоставлять сведения по начисленной оплате собственникам, имеющим право на субсидии и льготы, в Органы Социальной защиты.

3.2. Собственники обязаны:

3.2.1. Следить за состоянием общего имущества МКД. При обнаружении аварий и выявлении недостатков в состоянии общего имущества, сообщать УО и Совету дома для принятия ими решения об устранении аварийной ситуации и необходимости текущего ремонта.

3.2.2. Своевременно и полностью вносить плату по квитанциям УО за услуги по управлению, содержанию МКД и выполненные работы по текущему ремонту.

3.2.3. Обеспечивать доступ представителей УО в принадлежащие им помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с УО время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.2.4. По требованиям УО представлять все необходимые документы, связанные с исполнением обязательств по договору (техническая, правовая документация, сведения о собственниках МКД).

3.2.5. Сообщать УО свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.2.6. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в МКД..

3.2.7. Своевременно предоставлять УО сведения о смене собственника(ов) квартиры, а также все необходимые документы, подтверждающие смену собственника.

4. Права сторон

4.1. Управляющая организация вправе:

4.1.1. Требовать от собственников своевременной оплаты за оказанные услуги и выполненные работы по настоящему Договору, а также применять меры, предусмотренные Правилами и законодательством РФ для возмещения понесенного ущерба, а в случае хронического нарушения собственником сроков оплаты, обратиться в суд.

4.1.2. Не чаще одного раза в год, вносить изменения в цены на работы и услуги, проинформировав об изменениях Собственников не позднее, чем за 30 дней, до вступления изменений в силу.

4.1.3. При проведении проверок контролирующими органами привлекать к участию в проверке представителей собственников помещений, если такая проверка связана с принятым собственниками решением об уменьшении состава услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества дома.

4.1.4. В случае возникновения аварийных ситуаций в части общего имущества многоквартирного дома, при недостаточности средств, полученных в качестве платы за текущий ремонт, используя собственные средства, выполнить необходимые аварийно-восстановительные работы, когда проведением этих работ предотвращаются угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы причинения более значительных убытков для Собственников и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме, и предъявить к возмещению Собственникам стоимость выполненных работ. Непринятие указанных мер при недостаточности средств, полученных от Собственников в качестве платы за текущий ремонт, не может быть основанием для бездействия УО.

4.1.5. Уступать третьим лицам право денежного требования к Собственнику, возникшее из настоящего Договора.

4.2. Собственники вправе:

4.2.1. В случае неотложной необходимости обращаться к УО с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, отопления.

4.2.2. Требовать начисления платы за услуги, содержание и ремонт общего имущества МКД в соответствии с объемом выполненных услуг и работ, а при предоставлении услуг и работ ненадлежащего качества, в соответствии с ПП РФ № 491.

5. Цена и порядок расчетов

5.1. Собственники помещения производит ежемесячную оплату в рамках Договора за периодические работы и услуги, перечисленные в Приложении 3 к настоящему Договору при условии их исполнения.

5.2. Оплата за выполненные работы и услуги по данному Договору, не перечисленные в Приложении 3 к настоящему Договору, включается в квитанции и оплачивается Собственниками помещения дополнительно, согласно, утвержденной Советом МКД, сметы.

6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Собственник несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам, возникшего по вине Собственника. В том числе, если в период его отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

6.3. УО несет ответственность за причинение материального и морального вреда Собственникам и третьим лицам, нанесенного по вине УО и ее сотрудников, а также нанятых ею сторонних организаций.

6.4. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, делающие невозможным их выполнение;

- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора;

- УО не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам УК, которые возникли не по поручению Собственников.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

7. Срок действия Договора и порядок расторжения

7.1. Договор заключается сроком на один год, с автоматическим продлением, если ни одна из сторон не предприняла действий по его расторжению.

7.2. По прошествии года с момента заключения настоящий Договор может быть расторгнут:

7.2.1. По инициативе Собственника в случае:

а) отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, в случае перехода его права собственности к другому лицу. При этом Собственник обязан предоставить в УО документы, подтверждающие переход собственности к другому лицу;

б) принятия Общим собранием собственников МКД решения о выборе иного способа управления МКД или иной УО. О чем УО должна быть проинформирована не позже чем за 30 дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения Общего собрания собственников МКД.

7.2.2. По инициативе УО, в случае, если МКД окажется в состоянии непригодном для проживания, в силу обстоятельств, за которые УО не несет ответственности. При этом Собственник должен быть предупрежден не позднее, чем за один месяц до прекращения настоящего Договора.

7.2.3. По взаимному соглашению сторон.

7.2.4. В судебном порядке.

7.2.5. Договор прекращается в случае смерти собственника, со дня смерти.

Обязанности по оплате услуг и работ по Договору переходят к наследнику(ам) со срока следующей оплаты.

7.2.6. В случае ликвидации УО.

7.2.7. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать. Уведомление должно быть направлено за 90 дней до расторжения договора.

7.3. Изменение условия настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским кодексами РФ.

7.4. При расторжении Договора Собственники обязаны погасить свою задолженность перед УО, а УО обязана вернуть собственникам денежные средства, полученные за невыполненные работы.

8. Заключительные положения.

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

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора, принятого на Общем собрании собственников МКД.

8.3. Данный Договор является обязательным для всех собственников МКД, в случае, если он принят на Общем собрании собственников МКД.

8.4. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9. К НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ ПРИЛАГАЮТСЯ:

9.1. Приложение № 1 – Реестр собственников помещений в МКД;

9.2. Приложение № 2 – Состав и техническое состояние общего имущества МКД;

9.3. Приложение № 3 – Перечень услуг и работ по управлению МКД;

9.4. Приложение № 4 – Смета на управление, содержание и техническое обслуживание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

9.5. Приложение № 5 – Акт разграничения зон эксплуатационной ответственности (с предприятием – поставщиком коммунальных услуг – ТКП);

9.6. Приложение №6 – АКТ от 14.05.2015 г. осмотра общего имущества дома №21 по ул.М.Цветаевой.

9.7. Решение от 29.07.2015 г. собрания собственников помещений в д. №21 ул.М.Цветаевой по выбору варианта оплаты индивидуальных и общедомовых коммунальных услуг.

9.8. Решение от 29.07.2015 г. собрания собственников помещений в д.21 ул.М.Цветаевой по утверждению Перечня услуг и работ по содержанию общего имущества дома в 2015 г.

9.9. Решение от 29.07.2015 г. собрания собственников помещений в д.21 ул.М.Цветаевой по утверждению Договора управления с ООО «Ока-сервис».

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация

ООО «ОКА-сервис»
Юр. адрес: 119330, г. Москва, Мичуринский проспект, дом 6, корпус 2
ОГРН 1137746130004
р/с 40702810227020000136 Калужский РФ ОАО «Россельхозбанк» г. Калуга
к/с 30101810100000000780
ИНН 7729732661
КПП 772901001
БИК 042908780
Тел. (48435)2-20-91, +7 9308452859

Собственник: Калужская область, г. Таруса, ул. М.Цветаевой, д.21, кв. 13.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация



Собственник

(Потемкин.С.А.)