

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Уфа

"_05_" февраля 2020г.

Собственники помещений многоквартирного дома (далее - МКД) расположенного по адресу: **РБ, 450006, г. Уфа, ул. Пархоменко, дом № 156 В**, на основании решения общего собрания Собственников помещений, Протокол общего собрания от «05» февраля 2020г.

№ 1/2020 (**Приложение №6**) именуемые в дальнейшем «**Собственник**», в лице Собственников МКД, указанные в Приложении к настоящему договору управления (содержащее подписи собственников в целях заключения договора управления), с одной стороны и **ООО «Управляющая компания «Видинеевская»** именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**» (далее УО), в лице директора Голина Сергея Владимировича, действующего на основании Устава с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор на управление многоквартирным домом (далее МКД) по содержанию общего имущества и оказанию жилищно-коммунальных услуг согласно ГОСТ Р56038-2014.

Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол собрания собственников МКД №_1/2020_от «_05_» февраля_2020 г.)

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме протокол №1/2020_от «05» февраля 2020_г.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011г. №354), утвержденными Правительством Российской Федерации, и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по решению Собственника в течение согласованного в пункте 9.2 настоящего Договора срока за оплату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам и нанимателям помещений, а так же лицам, занимающим нежилые помещения по договорам аренды, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему Договору и определенном на основании акта подписанного собственником (представителем собственника) и представителем управляющей организации.

2.3. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) кадастровый номер многоквартирного дома 02:55:010515:492;

б) серия, тип постройки индивидуальный;

в) год постройки 2019;

г) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 21556 кв. м;

ж) кадастровый номер земельного участка 02:55:010515:451;

2.4. Цель договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан,

надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а так же предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в приложении №3 и приложении №4 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011 г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, выполнять заявки потребителей, а также устранять аварии, в сроки, установленные законодательством.

3.1.5. Вести и хранить документацию по МКД (базы данных) в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении №2 к настоящему Договору, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, по устранению указанных в них недостатков в разумные, установленные сроки, не нарушающие и не ущемляющие права Собственника, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.7. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения Собственника - немедленно.

3.1.8. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.9. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника, и иных пользователей помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за содержание и ремонт помещения за текущий месяц.

3.1.10. В течение действия гарантийных сроков на виды работ, указанных в Приложении № 4, за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, или иным пользователем помещения (й).

3.1.11. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, использовать только по решению общего собрания собственников.

3.1.12. Заключать с организациями поставщиками коммунальных ресурсов договоры на снабжение коммунальными услугами Собственников и лиц, пользующимся помещением (ями), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором и действующем законодательством РФ.

3.1.13. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, не позднее, чем за 30 рабочих дней со дня принятия новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за жилое помещение, установленных в соответствии с разделом 4 настоящего Договора путем размещения на информационных стендах и

на сайте www.Ukvid.ru.

3.1.14. Выдавать Собственникам платежные документы до 05 числа месяца, следующего за истекшим.

3.1.15. Обеспечить собственника информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома и на сайте организации.

3.1.16. По требованию Собственника и иных лиц, пользующихся помещением (ями), выдавать в день обращения справки, установленного образца, выписки из финансового лицевого счета, а также иные документы, в установленный законодательством срок.

3.1.17. Принимать на коммерческий учет индивидуальные (квартирные) приборы учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.18. Не позднее трех дней до проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.19. Направлять председателю Совета МКД предложения (в письменной форме) о необходимости проведения текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.20. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги и не позднее 5-ти рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленными действующим законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления, установленных федеральным законом, неустоек (штрафов, пени) или предусмотренных настоящим договором.

3.1.21. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора управления за истекший календарный год в течение второго квартала текущего года. Отчет о выполнении Договора предоставляется путем размещения на официальном сайте управляющей организации в сети Интернет по адресу: www.Ukvid.ru, в соответствии со Стандартом раскрытия информации, утвержденной постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010 года.

Предоставлять председателю Совета дома письменный отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала текущего года с указанием конкретных работ, выполненных по дому, а также предложений по улучшению состояния дома и сбережению ресурсов. Отчет должен быть заверен подписью руководителя и печатью Управляющей организации.

3.1.22. По письменному запросу, предоставлять председателю Совета МКД возможность ознакомления с первичной документацией (актами выполненных работ, сметами, договорами с подрядчиками и прочей документацией по обслуживанию МКД согласно Приложения № 4 и по другим видам работ, выполняемых по настоящему договору и дополнительным соглашениям к нему.

3.1.23. На основании заявки Собственника, или иных лиц, пользующихся помещением (ми), направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению (м) Собственника.

3.1.24. Организовывать взаимодействие с Собственниками (представителем Собственников) по планированию работ по текущему ремонту общего имущества и приемки выполненных работ.

3.1.25. При наличии решения Собственников предусмотренного ст. 44 Жилищного кодекса РФ, проводить текущий ремонт общего имущества, согласно перечня работ, утвержденного Приложением №4 к настоящему договору, для устранения повреждений и неисправностей, преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей, а так же производить дополнительные работы не указанные в приложении № 4 к настоящему договору, для устранения повреждений и неисправностей, преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей, а так же производить дополнительные работы не указанные в приложении №4 по текущему ремонту, в случае согласования с Собственниками источника финансирования указанных мероприятий.

3.1.26. Исключительно с согласия Собственников помещения, путем проведения общего собрания Собственников помещения и составления соответствующего протокола согласования о факте намерения использовать безвозмездно нежилые помещения и места общего пользования,

относящиеся к общему имуществу собственников помещения для выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящиеся в договорных отношениях с Управляющей организацией, так же с письменного согласия на общих вышеприведенных основаниях с согласия Собственников помещения.

3.1.27. Предъявлять председателю Совета МКД для подписания акты выполненных работ и оказанных услуг за прошедший месяц до 15 числа месяца следующего за истекшим. Акты предоставляются в двух экземплярах. Управляющая организация производит оплату подрядной организации выполненных работ после предоставления актов выполненных работ, подписанных председателем Совета МКД.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно, соблюдая установленные периоды и сроки, определять порядок и способ выполнения работ по управлению МКД, по согласованию с председателем Совета МКД привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД. В случае письменного обращения Собственника к УО (с приложением протокола общего собрания собственников жилья) о проведении дополнительных работ сверх установленного настоящим договором перечня, произвести работы в разумный срок либо согласовать конкретную дату проведения работ с Собственником, не нарушающую права и интересы Собственника/жильцов МКД, при наличии денежных средств, собранных по статье «содержание» по данному дому и достаточных для проведения вышеуказанных мероприятий..

3.2.2. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неплательщиков и пени.

3.2.3. Ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику коммунальных услуг в случае неполной оплаты Собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. №354)

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.3.2. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

3.3.3. При неиспользовании помещения (й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

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

д) не допускать выполнения работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;

е) обеспечить доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре для проведения ремонтных работ, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

з) при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца.

3.3.5. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке

помещения оплачивать вывоз строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.6. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилых помещениях при отсутствии индивидуальных приборов учета.

3.3.7. Допускать представителей управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

Допускать вышеуказанных представителей в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца;

3.3.8. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях.

3.3.9. Собственник обязан участвовать в ежегодных собраниях Многоквартирного дома.

3.3.10. Текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственника. Решение общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме об оплате расходов на текущий ремонт Многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании основанных на дефектной ведомости и актах осеннего и весеннего осмотров МКД. В предложении оговариваются сроки начала текущего ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения текущего ремонта.

3.3.11. Собственник жилого помещения в МКД обязан заключить непосредственно с ресурсоснабжающими организациями Договора по поставке холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии на помещение собственником которого является, а также мест общего пользования.

3.3.12. Собственник нежилого помещения в МКД обязан заключить непосредственно с ресурсоснабжающими организациями Договора по поставке холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии, обращение с твердыми коммунальными отходами на помещение собственником которого является, а также мест общего пользования.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, а так же в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполняемых работах и оказываемых услугах Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации в случаях и порядке, которые установлены Постановлением № 354 от 06.05.2011г. О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Собственник вправе отказаться от оплаты работ или услуг, непредусмотренных Договором или соглашением сторон, а если они оплачены потребовать от исполнителя возврата уплаченной суммы, за исключением случаев исполнения предписаний государственных органов власти.

4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и порядок ее внесения

4.1. Цена Договора определяется исходя из перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложении №3 и приложении №4 к настоящему Договору в размере 4557398.88 (четыре миллиона пятьсот пятьдесят семь тысяч триста девяносто восемь рублей 88 копеек) рублей в год, в том числе НДС – 0 (ноль) рублей.

4.2. Цена договора и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения:

а) устанавливается на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации;

или

б) в случае не избрания способа управления многоквартирным домом устанавливается по результатам открытого конкурса, проводимого органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется в зависимости от цены Договора соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в размере 30, 82 (тридцать рублей 82 коп.) рублей в месяц за один кв./м. общей площади помещения (й) Собственника.

4.4. Управляющая организация должна за 45 дней до окончания действия настоящего договора предоставить председателю Совета МКД под роспись либо заказным письмом с уведомлением предложения по внесению изменений и дополнений в договор, изменению перечней, указанных в приложениях (если таковые изменения имеются), с приложением экономически обоснованной сметы расходов на исполнение услуг и работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД. Указанная смета является основанием для принятия решения об изменении на следующий отчетный период размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. В случае, если таковых предложений не поступало, то плата остается на прежнем уровне. Если предложения в указанный срок поступали, но общее собрание собственников жилья в МКД в указанный срок не проводилось или не приняло решение об определении нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то Управляющая организация вправе проиндексировать цену Договора и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с изменением базового индекса потребительских цен (индекса инфляции) по данным федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по формированию официальной статистической информации о социальном, экономическом, демографическом и экологическом положении страны.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам на коммунальные услуги, установленными в соответствии с федеральным законом (тарифы, действующие на момент подписания договора приведены в приложении №6), исходя из фактического потребления коммунальных услуг, определенного на основании показаний индивидуальных, квартирных или коллективных приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления.

4.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится в полном объеме ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за помещение вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов установленного образца.

4.7.1 Взносы за капитальный ремонт вносятся в порядке и объеме, установленном действующим законодательством и решением ОСС (общего собрания собственников).

4.8 В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт с учетом исполнения условий настоящего Договора, перерасчета, сумма задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды, сумма начисленных в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации пени, плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды предоставленные потребителю в жилом или нежилом помещении, подлежат указанию отдельными строками.

4.9. Собственники вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организации на расчетный счет № в__ Р/с: 40702810606000039847, БИК: 048073601, К/С: 301018103000000000601 ПАО СБЕРБАНК либо на специальный счет платежного агента. Управляющая организация обязана письменно известить Собственника в течении 3-х календарных дней с момента фактического изменения реквизитов и счета у УО.

4.10. Неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.11. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан при отсутствии приборов учета внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденным Правительством Российской Федерации.

4.12. В случае оказания услуг УО и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества, УО осуществляет перерасчет за содержание и ремонт жилого помещения. В случае исправления выявленных недостатков стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт жилого помещения в следующих месяцах.

4.13. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.14. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация, допустившая нарушение качества предоставления коммунальной услуги вследствие предоставления потребителю коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, обязана произвести перерасчет потребителю размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения согласно Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 г. №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов». Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине потребителя.

В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, Собственник уплачивает Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.3. При выявлении Управляющей организацией, совместно с участием совета многоквартирного дома факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения платы по Договору Управляющая организация после соответствующей проверки и составления акта вправе взыскать с должника не уплатившего стоимость по Договору и коммунальные услуги за проживание в данной квартире через суд.

5.4. При выполнении несанкционированной перепланировки или переоборудования жилого, а так же нежилого помещения в доме, Собственник либо тот кто (на правах арендатора, пользователя) произвел незаконную перепланировку или переоборудование помещения несет материальную ответственность перед другими собственниками в случае причинения им ущерба и нарушения их прав, в соответствии с действующим законодательством РФ. Кроме того, собственник либо тот кто (на правах арендатора, пользователя) произвел незаконную перепланировку, переоборудование, допустивший незаконную перепланировку, переоборудование жилого и нежилого помещения обязан по решению суда незамедлительно привести его в состояние, согласно первоначальной проектной документации.

6. Порядок устранения нарушений условий настоящего Договора

6.1. В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется Акт о нарушении условий Договора. При составлении акта, учитываются технические особенности многоквартирного дома.

6.2. Акт составляется комиссией в составе не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (члена семьи Собственника), нанимателя (члена семьи нанимателя) и других лиц. Если в течение двух часов с момента сообщения о нарушении в дневное время, представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или, если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается Собственником (членами семьи Собственника) либо нанимателем (членами семьи нанимателя) и двумя свидетелями (соседи).

6.3. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии двух независимых граждан. Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника, нанимателю, члену семьи нанимателя) под расписку.

7. Порядок разрешения споров

7.1. 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 заинтересованной из сторон, по месту нахождения Управляющей компании.

8. Форс-мажор

8.1. Управляющая организация, 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, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств.

8.2. 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.

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

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен сроком на 5 (пять) год. Начало: с момента фактического подписания настоящего договора обеими сторонами.

Действие настоящего договора: в течение 60 календарных месяцев с момента его подписания.

9.2. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством и положениями настоящего Договора. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

9.4. В случае расторжения Договора «Собственник» обязан уведомить Управляющую организацию

не менее чем за 45 (сорок пять) календарных дней до фактического прекращения действия Договора, а Управляющая организация обязана за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора передать техническую документацию, указанную в приложении №2 к настоящему Договору, и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения (й) в таком доме, при этом сведения о таком Собственнике размещаются Управляющей организацией на информационных стендах Многоквартирного дома.

9.5. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

9.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из Сторон находится один экземпляр Договора.

9.7. Договор составлен на 11 страницах и содержит 2 (два) приложения на 3 листах:

- 1) Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома по адресу;
- 2) Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

9.8. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Собственник:

АО «УЗЭМИК»

450006, г. Уфа, РБ, ул. Пархоменко, 156

ИНН 0252000048, КПП 027801001

ОГРН 1020203233951

Банковские реквизиты:

р/с 40702810206020100004

Башкирское отделение № 8598

ПАО Сбербанк, г. Уфа

к/с 30101810300000000601

БИК 048073601

Директор



И.Р. Гибадуллина/

Управляющая организация:

ООО «Управляющая компания

«Видинеевская»

450006г. Уфа, ул.Пархоменко 156, оф.22

Тел./факс: (347)274-08-36

Диспетчерская служба: 8 937 84-478-98

ИНН 0278951055

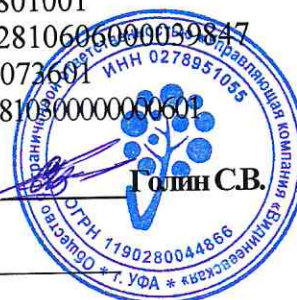
КПП 027801001

Р/с: 40702810606000039847

БИК: 048073601

К/С: 30101810300000000601

Директор



Голин С.В.

Приложения к договору управления

Приложение 1: Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома по адресу.

Наименование элемента общего пользования	Параметры	Характеристика
1. Помещения общего пользования		
Лестницы, лифты, коридоры, технические этажи, подвалы и т.д.		
2. Ограждающие несущие и несущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты, стены, двери и т.д.		
3. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Мусоропровод, сети теплоснабжения, задвижки, вентили, коллективные приборы учета и т.д.		

Приложение 2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

Виды работ	Объем	Периодичность	Повторяемость	Стоимость на 1 кв. м. в месяц	Годовая плата с НДС
Содержание помещений и территорий общего пользования					
Уборка, покраска, услуги специализированных организаций и т.д.					

Состав общего имущества и границы эксплуатационной ответственности в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Уфа, ул. Пархоменко, д. 156В.

Наименование элемента общего имущества	Параметры
I. Помещения общего пользования	
Год постройки	2019
Общая площадь дома	15048,2 м2
Жилая/нежилая площадь дома	11248,00 м2
Помещения общего пользования	Количество – 73 шт. Площадь пола – 1806 кв.м. Материал пола - керамогранит
Лестницы	Количество лестничных маршей – <u>48</u> шт. Материал лестничных маршей - <u>железобетон</u> Материал ограждения - <u>металл</u>
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт - <u>3</u> шт.
Коридоры	Количество – <u>2</u> шт.
Технические этажи	Количество – <u>1</u> шт.
Технические подвалы	Количество – <u>1</u> шт. Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. ГВС, ХВС, К-1, К-2, Т-1, Т-2, электроэнергия; 2. Кабельные линии 0,4кВ 3. ИТП; 4. Повысительная станция ГВС. 5. Повысительная станция пожаротушения. 6. Водомерный узел.
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома	
Наружные стены и перегородки	Материал – <u>керамический кирпич</u> .
Перекрытия	Количество этажей - 25шт. Материал - <u>железобетон</u> . Площадь – 20,9 тыс. кв. м.
Крыши	Количество – <u>1</u> шт. Вид кровли - <u>плоская</u>
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - <u>3</u> шт. В том числе: грузовых - <u>2</u> шт. Марки лифтов - <u>АО"КОНЕ Лифтс</u> Грузоподъемность <u>1 и 0,5</u> т. Площадь кабин – 2,55 и 1,12 кв.м
Мусоропровод	Количество – <u>1</u> шт. Длина ствола - <u>80,25</u> м. Количество загрузочных устройств - <u>23</u> шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - <u>17</u> шт. Материал вентиляционных каналов - <u>керамический кирпич</u> Протяженность вентиляционных каналов - 4730м.
Светильники	Количество - <u>389</u> шт.
Системы	Количество - <u>3</u> шт.

дымоудаления	
Магистраль с распределительным щитком	Количество - <u>96</u> шт. Длина магистралей 760– м.
Сети электроснабжения	Длина – <u>500</u> м.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество - <u>4</u> шт.
Насосы	Количество - <u>12</u> шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. <u>Теплоноситель ГВС</u> 2. <u>Электроэнергия «Меркурий»</u> 3. <u>ХВС Холодное водоснабжение</u>
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме ¹	
Общая площадь	Кадастровый номер земельного участка -02:55010515:451 Площадь застройки – 21556 м2
Зеленые насаждения	деревья – <u>16</u> шт. кустарники – <u>208</u> шт.
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы: детская площадка дошкольная, детская площадка школьного возраста; Спортивные сооружения: <u>Волейбольная площадка;</u> Ограждения <u>72</u> м. Скамейки - <u> </u> шт.
Ливневая сеть	Люки - <u>7</u> шт. Приемные колодцы - <u>4</u> шт.

Управляющая организация:
ООО «Управляющая компания «Видинеевская»

Директор





Перечень услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД по адресу: Пархоменко 156В

Информация о работах (услугах)	Периодичность исполнения	руб. в месяц	руб./кв. м общ.пл
Статьи расходов			
Очистка парапетов, надподъездных козырьков от снега и наледи	в зимний период, в зависимости от погодных условий	833,34	0,07
Техническое обслуживание лифтов	ежемесячно	16 500,00	1,34
Освидетельствование лифтов	ежегодно	1 000,00	0,08
Страхование лифтов	ежегодно	900,00	0,07
Расходы по аварийно-диспетчерской службы (АДС)	ежемесячно	1 940,00	0,16
Расходы по АППЗиДУ	ежемесячно	17 851,56	1,45
Расходы по обследованию и очистке вентканалов	1 раз в год обязательно, в течение года по заявкам	5 725,00	0,46
Дератизация	ежеквартально	2 054,88	0,17
Дезинсекция	весной, осенью, остальное время по заявкам	6 743,44	0,55
Обслуживание ИТП	ежемесячно	6 000,00	0,49
Расходы по обслуживанию электрооборудования (общедомовые приборы учета электроэнергии, осветительные приборы, ВРУ, автоматы, зарплата электрика+налоги)	ежедневно, исполнение заявок от населения в течении 1 сутки, (в течении 3 часов- выполнение аварийных заявок)	19 652,06	1,59
Расходы по обслуживанию инженерного оборудования (водоснабжения, отопления, канализация, зарплата сантехника+налоги, гидравлическое испытание)	ежедневно, исполнение заявок от населения в течении 1 сутки, (в течении 3 часов- выполнение аварийных заявок)	47 753,27	3,88
Расходы по уборке лестничных клеток (инвентарь, моющие средства, зарплата уборщицы+налоги)	Влажное мытье полов 4 раза в месяц, ежедневное подметание в рабочие дни, 2 раза в год влажная уборка окон, стен, перил, плафонов, 1 этаж уборка полов, лифтов ежедневно	51 831,29	4,21
Расходы по уборке придомовой территории (хоз.инвентарь, зарплата дворника+налоги)	ежедневно	52 682,50	4,28
Расходы по меуборке придомовой территории в зимнее время	в зимний период в зависимости от погодных условий (5 месяца+7месяцев	32 000,00	2,60
Услуги по управлению жилищным фондом (Услуги по начислению, приему платежей, распределению платежей, регистрационному учету, содержание производственных и служебных помещений; оплата труда аппарата управления, почтово-телеграфные расходы, программное обеспечение организация содержания,)		116 315,90	9,44
Итого стоимость услуг без НДС		379 783,24	30,82

Директор

