

ДОГОВОР № 5
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 17
П. НОВЫЕ ДАРКОВИЧИ БРЯНСКОГО РАЙОНА БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ

г.Брянск

«28» 12 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющий многоквартирными домами «Гаймыр» (лицензия № 55 от 29.04.2015г. выд. Государственной жилищной инспекцией Брянской области), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Шмелёвой Аллы Евгеньевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Председатель Совета многоквартирного дома (далее – МКД), расположенного по адресу: Брянская область, Брянский район, п. Новые Дарковичи, д. 17, **Алехина Людмила Викторовна**, действующая в интересах собственников помещений на основании протокола № 1 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Брянская область, Брянский район, поселок Новые Дарковичи, д. 17, в форме заочного голосования от 13.11.2017г., именуемая в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества (Приложение №4, №5) **многоквартирного дома № 17 п. Новые Дарковичи Брянского района Брянской области** (далее- «МКД») в границах и зонах эксплуатационной ответственности (Приложение №3) в объеме запланированных денежных средств на основании плана работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, согласованного и утвержденного Советом МКД или собственниками помещений (Приложение № 9, № 10), предоставлять коммунальные услуги (Приложение №6) собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, в пределах собранных с Собственников денежных средств.

1.2. По настоящему договору Управляющая организация приступает к управлению **многоквартирным домом № 17 п. Новые Дарковичи Брянского района Брянской области, состоящем из 4-х объектов:**

- Первый МКД с кадастровым номером 32:02:0080901:57, ввод в эксплуатацию в 2007 году, общей площадью 3586,6 кв.м (квартиры № 1-70);
- Второй МКД с кадастровым номером 32:02:0080901:63, ввод в эксплуатацию в 2009 году, общей площадью 3511,5 кв.м (квартиры № 71-150);
- Третий МКД с кадастровым номером 32:02:0080901:659, ввод в эксплуатацию в 2012 году, общей площадью 3740,4 кв.м (квартиры № 151-215);
- Четвертый МКД с кадастровым номером 32:02:0080903:159, ввод в эксплуатацию в 2013 году, общей площадью 3679 кв.м (квартиры № 216-285).

1.3. Настоящий договор является Договором смешанного типа.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Термины, используемые в настоящем договоре:

2.1.1. **Общее имущество многоквартирного дома** - это имущество в отношении, которого осуществляется управление. Состав общего имущества определен Сторонами Договора в **Приложении № 2** к настоящему Договору. Почтовые и абонентские ящики не входят в состав общего имущества МКД и являются индивидуальной собственностью соответствующих собственников помещений МКД.

2.1.2. Границы и зоны эксплуатационной ответственности между общим имуществом и личным (внутриквартирным) имуществом собственников помещений в многоквартирном доме- это линия раздела конструктивных элементов и элементов инженерных систем многоквартирного дома по признаку обязанности (ответственности) за их эксплуатацию. Границы и зоны эксплуатационной ответственности определены в **Приложении № 3** к настоящему Договору.

2.1.3. Содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме- это выполнение Управляющей организацией комплекса работ и услуг по техническому обслуживанию состава общего имущества в течение срока действия Договора. Примерный перечень работ и услуг по содержанию состава общего имущества определен в **Приложении № 4** к настоящему Договору. Работы и услуги, не поименованные в **Приложении № 4** к настоящему Договору, в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД по данному Договору не входят и осуществляются по отдельному Договору по цене, согласованной Сторонами.

Текущий ремонт- это работы, выполняемые с целью предупреждения износа конструкций, отделки, инженерного оборудования, а также работы по устранению мелких повреждений и неисправностей. Перечень работ по текущему ремонту определяется в соответствии с планом восстановительных работ и сметой, утвержденных общим собранием собственников. Примерный перечень работ по текущему ремонту МКД определен сторонами в **Приложении № 5** к настоящему Договору.

2.1.4. Капитальный ремонт - это проведение работ по устранению неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме, связанных с заменой, и/либо восстановлением 50 и более процентов элементов общего имущества, подлежащего восстановлению.

К видам работ по капитальному ремонту МКД в соответствии с действующим законодательством относятся:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- 7) ремонт фундамента многоквартирного дома;
- 8) разработка проектной документации;
- 9) проведение экспертизы проекта;
- 10) осуществление строительного контроля;
- 11) переустройство неventилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- 12) утепление фасада.

Капитальный ремонт МКД осуществляется на основании решения, принятого на общем собрании собственников МКД, по отдельному Договору и за отдельную плату, за счет средств собственников МКД. При уклонении собственников МКД от проведения собрания и принятия решений по вопросу проведения капитального ремонта МКД, о порядке его финансирования, сроков возмещения расходов и др., Управляющая организация не несет ответственность за непринятие таких решений и возникших в связи с этим последствий.

2.1.5. Управляющая организация- организация, уполномоченная на выполнение функций по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества МКД и обеспечению предоставления коммунальных услуг.

2.1.6. Собственник помещения- лицо, владеющее на праве собственности помещением в МКД, расположенном по адресу: **Брянская область, Брянский район, п. Новые Дарковичи, д. 17.**

Собственник помещения несёт бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в МКД (ст. 210 Гражданского кодекса РФ). Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

2.3. Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (п.1 ст.37 Жилищного кодекса РФ).

2.4. Управляющая организация обеспечивает круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы:

- **аварийная служба Бежицкого района: 78-33-63, 78-33-65.**

Мобильный номер аварийной службы 8-905-177-67-06.

Диспетчерская служба управляющей организации- 686-300.

2.5. Услуги Исполнителя по ликвидации аварийной ситуации оплачивает собственник помещения за свой счет в случаях, если:

2.5.1. аварийная ситуация произошла по вине собственника (нанимателя) помещения, членов его семьи;

2.5.2. аварийная ситуация произошла на сетях, находящихся в зоне эксплуатационной ответственности собственника помещения.

2.6. Стоимость услуг Исполнителя по ликвидации аварийной ситуации определяется из стоимости часа работ, утвержденной Исполнителем работ, и продолжительности работ (оказания услуг) Исполнителя.

2.7. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется уполномоченными лицами, избранными на общем собрании собственников МКД.

2.8. Права и обязанности Сторон устанавливаются настоящим Договором. В случае не урегулирования правоотношений между Собственником и Управляющей организацией настоящим Договором Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. В срок, установленный п. 6.1. Договора, приступить к выполнению настоящего Договора и:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в МКД;

- контролировать своевременное внесение собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;

- вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению МКД;

- вести и хранить переданную Управляющей организации по акту приёма-передачи техническую документацию (базы данных) на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства.

3.1.2. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о поставке собственникам жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения собственника и членов его семьи, а также для поддержания МКД, в котором находится принадлежащее собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии. Выступая в качестве посредника между ресурсоснабжающей организацией и Собственником, Управляющая организация рассчитывается за потребленные ресурсы за счет собственников помещений.

3.1.3. Осуществлять функции по управлению общим имуществом МКД, организации финансирования расходов на содержание, текущий ремонт, управление МКД.

3.1.4. Ставить в известность собственников помещений об изменении тарифов путём размещения информации на досках объявлений, или на оборотной стороне квитанций за

жилищно-коммунальные услуги, или на *сайте Управляющей организации: таймыр32.рф.*

3.1.5. Для принятия решений на общем собрании вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт МКД, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.6. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию общего имущества на основании Приложения №4 в объеме запланированных денежных средств согласно Приложению № 9. Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, поименованные в Приложении №5, в рамках плана работ по текущему ремонту общего имущества (Приложение №10), согласованного и утвержденного Советом МКД или собственниками помещений.

Выполнять работы и оказывать услуги Управляющая организация вправе как самостоятельно, так и путем заключения договоров со специализированными организациями от имени и за счет собственников.

3.1.7. Осуществлять начисление, сбор и перерасчет платежей собственникам за управление, содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги, а также производить расчеты с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные услуги и другими контрагентами за оказанные услуги по содержанию общего имущества МКД, с правом передачи этих полномочий по Договору третьим лицам.

Стороны договорились, что квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг выставляются от имени Управляющей организации путем помещения платежных документов в неконвертируемом виде в квартирные почтовые ящики. Оборудование почтовых ящиков замком, исключающим разглашение персональных данных, возлагается на собственников (пользователей) квартир (помещений).

3.1.8. В случае непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить собственника помещения(й) о причинах нарушения путём размещения соответствующей информации на информационных стендах МКД. Если не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) – произвести перерасчёт платы по соответствующей статье за текущий месяц.

3.1.9. Устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников Управляющей организацией с обязательным составлением актов Управляющей организацией, которые являются единственным способом фиксации повреждений. Указанные акты составляются в течение 12 часов с момента поступления заявки в аварийно-диспетчерскую службу.

3.1.10. Путем обходов и осмотров проверять техническое состояние состава общего имущества МКД, определенного в Приложении № 2.

3.1.11. Подготавливать экономические расчеты по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества по запросу Собственника.

3.1.12. Принимать и рассматривать обращения, жалобы собственников в рамках исполнения обязательств по настоящему Договору в течение 30 дней со дня получения письменного заявления от собственника, если иные сроки не установлены действующим законодательством РФ, а так же письменно информировать собственника о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.13. Осуществлять прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан РФ.

Выдавать поквартирные карточки Собственнику либо лицу, действующему от его имени, при предоставлении нотариально удостоверенной доверенности, подлинников правоустанавливающих документов на помещение, квитанций об оплате ЖКУ, электроэнергии и взносов на капитальный ремонт общего имущества МКД, в том числе за текущий месяц. Выдача поквартирной карточки Собственнику осуществляется на основании письменного заявления, оформленного в соответствии с Приложением №7.

При этом Собственник обязуется предоставить Управляющей организации доступ в принадлежащее ему жилое (нежилое) помещение для составления акта снятия контрольных показаний приборов учета на дату получения поквартирной карточки.

3.1.14. Выполнять иные функции в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений, принятыми в пределах его компетенции.

3.1.15. Ежегодно до 07 апреля текущего года представляет Собственнику отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год, по форме, определенной в Приложении № 8, путем его размещения на информационных досках в многоквартирном доме, на официальном сайте Управляющей организации: таймыр32.рф, а также на отчетном ежегодном общем собрании собственников помещений.

3.1.16. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.17. Организовать предоставление коммунальных услуг.

3.1.18. В течение 30 дней со дня подписания соглашения о расторжении Договора управления передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы в объеме, полученном от предыдущей управляющей организации, вновь выбранной управляющей организации, либо органу управления товарищества, либо в случае непосредственного управления МКД собственниками помещений одному из собственников, указанному в решении общего собрания или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в этом доме по акту приема-передачи.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Принимать участие в общих собраниях собственников.

3.2.2. Информировать правоохранительные и надзорные органы о нарушениях норм действующего законодательства о порядке пользования помещениями, содержания общего имущества, соблюдении общественного порядка, допускаемых собственниками помещений в доме.

3.2.3. Требовать внесения платы с собственников помещений за потребленные жилищные и коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами и Договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.4. Принимать любые законные меры по взысканию задолженности по оплате за ЖКУ, в том числе, направлять предупреждения, уведомления, размещать информацию на досках объявлений и на оборотной стороне квитанций на оплату ЖКУ с указанием номера квартиры должника и суммы долга, осуществлять приостановку или ограничение подачи коммунальных ресурсов до полного погашения задолженности по всем жилищно-коммунальным услугам.

3.2.5. Принимать меры по взысканию задолженности по оплате за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги и иные услуги, в т.ч. осуществлять претензионную деятельность, работу по судебному взысканию, а также заключать договоры об уступке требования уплаты задолженности.

3.2.5.1. В случае образования у собственника помещения задолженности за жилищно-коммунальные услуги свыше трех месяцев Управляющая организация вправе обратиться в суд с отнесением на собственника помещения судебных расходов, в т.ч. государственной пошлины и расходов на оплату услуг представителя.

3.2.6. Требовать допуска в заранее согласованное с собственниками время в занимаемое ими помещение работников или представителей Управляющей организации (в т. ч. работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.7. Требовать от собственников полного возмещения убытков, причиненных Управляющей организации по вине собственников и (или) членов его семьи, а также других, проживающих совместно с ними граждан.

3.2.8. В заранее согласованное с собственниками время, но не чаще 1 раза в 3 месяца (за исключением случаев при подаче заявлений по Приложению № 7 и для перерасчета коммунальных услуг при выявлении ошибки собственника в показаниях индивидуальных приборов учета (далее- «ИПУ»), осуществлять проверку достоверности передаваемых собственником Управляющей организации сведений о показаниях

индивидуальных показаний приборов учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством, предоставление коммунальных услуг.

3.2.10. Осуществлять иные права по управлению и содержанию составом общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными федеральными законами и нормативно-правовыми актами, Договором.

3.2.11. В случае необходимости выполнения работ, не включенных в план работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее - «план работ», Приложение №10), для предотвращения или ликвидации аварийной ситуации, угрожающей здоровью, безопасности, имуществу граждан, для выполнения предписаний государственных органов надзора и недостаточности денежных средств собственников Управляющая организация вправе вносить коррективы в план работ на текущий год с включением указанных работ и исключением видов работ, не связанных с обеспечением безопасности проживания граждан и не включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД.

При невозможности корректировки плана работ на текущий год и отсутствии денежных средств собственников помещений по статье «Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома» на дату выполнения работ, не включенных в план по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация вправе инвестировать собственные средства в ремонт общего имущества МКД с включением указанных работ в план работ по текущему ремонту на следующий год и/или с последующим возмещением их стоимости собственниками помещений в течение 6-ти месяцев.

Указанные в данном подпункте работы должны быть согласованы с Советом МКД или собственниками помещений. Стоимость работ определяется исходя из ТЕРр (территориальные единичные расценки на ремонтно-строительные работы) и начисляется собственникам пропорционально площади принадлежащих им помещений. Управляющая организация выставляет в квитанции/счете-извещении на жилищно-коммунальные услуги отдельной строкой стоимость выполненных работ. Собственники о выполнении указанных работ уведомляются путем размещения объявлений с указанием причины проведения работ и их стоимости.

3.2.12. Производить обработку персональных данных собственников и лиц совместно с ними проживающих с любой целью, предусмотренной ФЗ «О персональных данных». При необходимости передавать персональные данные собственника помещения организациям (поставщикам ЖКУ и т. д.) и ограничивать эту информацию только теми персональными данными собственника, которые необходимы для выполнения указанными организациями своих функций.

3.2.13. Информировать собственников о предоставлении платных услуг путем размещения информации на официальном сайте Управляющей организации. Оказывать дополнительные платные услуги собственникам помещений по их заявкам и за дополнительную плату.

3.2.14. На основании решения общего собрания собственников помещений или решения Совета МКД распоряжаться общим имуществом МКД, путем сдачи в аренду, предоставления в пользование организациям, оказывающим услуги ТВ, интернета, телефонии и пр., предоставления права на размещение рекламных конструкций, в т.ч. рекламы в лифтах, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, для проведения своевременных расчетов за жилищно-коммунальные услуги, а также на иные цели, согласованные с Советом МКД в том числе на возмещение убытков по актам вандализма, по деликтным обязательствам.

3.2.15. В случае, если жилое помещение не оборудовано индивидуальным прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и Управляющая организация располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении гражданах, не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, Управляющая организация вправе совместно с представителями Совета МКД составить акт об установлении фактического количества граждан, временно проживающих в жилом помещении, который подписывается представителем