

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Арзамас

«02» мая 20 17 г.

Жилищно-строительный потребительский кооператив № 87 (ЖСПК № 87), именуемое в дальнейшем "ЖСПК", в лице Председателя ЖСПК Рынденковой Олеси Александровны, действующей на основании Устава ЖСПК, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «ДомСервис» именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Волкова Василия Николаевича, действующей на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий договор заключен в целях обеспечения управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Нижегородская область, г. Арзамас, ул. Свободы, д. 12, для содержания и ремонта общего имущества в указанном доме, а также обеспечения жителей дома коммунальными услугами.

1.2. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания членов ЖСПК.

1.3. Сведения о составе и техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора отражены в акте технического состояния многоквартирного дома.

2. Предмет договора.

2.1. По настоящему договору ЖСПК поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства совершать от имени и за счет ЖСПК все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по обеспечению жителей дома коммунальными услугами, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. За выполнение указанного поручения ЖСПК выплачивает Управляющей организации вознаграждение в соответствии с условиями настоящего договора.

3. Обязанности Сторон.

3.1. Обязанности Сторон:

3.1.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

3.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях многоквартирного дома.

3.2. Обязанности ЖСПК:

3.2.1. Использовать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с его назначением.

3.2.2. Своевременно оплачивать предоставленные по настоящему договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением настоящего договора.

3.2.3. Обеспечивать доступ в помещения для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций.

3.2.4. Незамедлительно сообщать Управляющей организации об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

3.2.5. За свой счет производить текущий ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

3.2.6. Ежемесячно своевременно и самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета и предоставлять их Управляющей организации в срок до 25 числа месяца, следующего за отчетным, или в заранее согласованное с Управляющей организацией время обеспечить допуск для снятия показаний представителям Управляющей организации.

3.2.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.2.8. Нести иные обязанности в соответствии с законодательством.

3.3. Обязанности Управляющей организации:

3.3.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора.

3.3.2. Предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. N 354.

3.3.3. Выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт 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, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. N 491.

Сроки проведения работ, помимо указанных в настоящем Договоре, определяются Управляющей компанией самостоятельно исходя из принципов необходимости, достаточности и своевременности.

3.3.4. Обеспечивать сохранность объектов, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.5. По требованию ЖСПК знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией действий, сделок в целях исполнения настоящего договора.

3.3.6. Обеспечивать ЖСПК информацией об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества в многоквартирном доме; об организациях - поставщиках жилищно-коммунальных и иных услуг.

3.3.7. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора.

3.3.8. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, представляя к оплате собственникам жилых и нежилых помещений счета в срок до 15 числа месяца, следующего за расчетным, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.3.9. Перечислять организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у собственников жилых и нежилых помещений, денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги.

3.3.10. Информировать ЖСПК в письменной форме об изменении размеров установленных платежей, стоимости предоставляемых коммунальных услуг не позднее, чем за 10 календарных дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

- 3.3.11. Ежегодно знакомить собственников помещений со сметой доходов и расходов.
- 3.3.12. Рассматривать обращения собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные сроки.
- 3.3.13. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

4. Права Сторон.

4.1. ЖСПК имеет право:

- 4.1.1. Своевременно получать качественные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами.
- 4.1.2. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества в многоквартирном доме; об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.
- 4.1.3. Знакомиться с договорами, заключенными Управляющей организацией в целях реализации настоящего договора.
- 4.1.4. Рассматривать и утверждать ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным.
- 4.1.5. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятии решений при изменении плана работы.
- 4.1.6. В случае необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.
- 4.1.7. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организацией по настоящему договору.
- 4.1.8. Контролировать работу организаций, предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, устанавливать и фиксировать факт непредставления или некачественного предоставления жилищно-коммунальных услуг, участвовать в составлении соответствующих актов.
- 4.1.11. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством РФ.

4.2. Управляющая организация имеет право:

- 4.2.1. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором.
- 4.2.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных ею в результате нарушения ЖСПК обязательств по настоящему договору.
- 4.2.3. Требовать от ЖСПК возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.
- 4.2.4. Иные и прочие доходы направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома.
- 4.2.6. Вносить предложения о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.
- 4.2.7. Требовать своевременного внесения платы за оказываемые услуги.
- 4.2.8. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги.
- 4.2.9. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- 4.2.10. В случае непредставления ЖСПК до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов, с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления ЖСПК сведений о показаниях приборов учета.
- 4.2.11. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия предоставленных данных проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.12. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.13. Контролировать деятельность подрядных организаций, осуществляющих выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, коммунальных услуг и их соответствия условиям договоров.

4.2.14. Иные права, предусмотренные законодательством РФ, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

4.2.15. Заключать договоры на размещение и распространение рекламы, монтируемой и располагаемой на внешних стенах, крышах, подъездах и иных конструктивных элементах многоквартирного дома, в соответствии с ФЗ РФ «О рекламе».

4.2.16. Заключать договоры на размещение, эксплуатацию средств и сооружений связи в многоквартирном доме, в соответствии с ФЗ РФ «О связи».

4.2.17. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом.

4.2.18. После предварительного уведомления приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке, в том числе:

а) неполной оплаты коммунальной услуги;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома.

4.2.19. Требовать от ЖСПК возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества помещений многоквартирного дома, несущих конструкций многоквартирного дома в случае причинения собственником помещения какого-либо ущерба общему имуществу многоквартирного дома. Требование Управляющей организации оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.

4.2.20. В случае невыполнения ЖСПК условий пункта 4.2.19. настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от ЖСПК возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

4.2.21. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от ЖСПК на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

4.2.22. После письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальн услуг в случае неполной оплаты¹ потребленных в помещении коммунальных услуг. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в следующем порядке:

а) Управляющая организация направляет потребителю-должнику любым из способов, предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня отправки ему указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения.

б) при непогашении Потребителем-должником задолженности в течение

¹ Под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двух месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги.

установленного в предупреждении (уведомлении) срока Управляющая организация при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги;

в) при непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом «б» настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги.

4.2.23. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

5. Ответственность Сторон.

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством РФ и настоящим договором.

5.2. За несвоевременное и/или неполное внесение платы по настоящему договору ЖСПК выплачивает Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.3. Управляющая организация обязана возместить ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома в результате ее действий или бездействия, в размере причиненного ущерба.

6. Порядок определения цены договора.

6.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное водоснабжение, канализацию, электроснабжение, вывоз ТКО.

6.2. Стоимость работ устанавливается исходя из общей площади обслуживаемых жилых и нежилых помещений, количества проживаемых граждан и цен, определяемых в соответствии с Протоколом общего собрания. При изменении условий оказания услуг, а также утверждении в установленном органом местного самоуправления порядке новых величин тарифов по оплате жилья гражданами и стоимости коммунальных услуг, стоимость работ по договору подлежит изменению с даты вступления их в законную силу для третьих лиц.

6.3. Размер платы за текущий ремонт в многоквартирном доме определяется Правлением с учетом предложений Управляющей организации.

6.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Нижегородской области, органами местного самоуправления в порядке, установленном действующим законодательством.

6.5. Льготы и субсидии по оплате содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются жильцам дома в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Собственники жилых и нежилых помещений вносят плату на расчетный счет Управляющей организации.

6.7. Оплата производится на основании платежных документов, представленных

Управляющей организацией не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.

6.8. Неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за жилое и нежилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

7. Разрешение споров.

7.1. Все споры и разногласия, которые возникнут между сторонами по вопросам, не урегулированным настоящим договором, разрешаются путем переговоров.

7.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в судебном порядке.

9. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

9.2. Настоящий договор заключен на срок пять лет.

9.3. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями сторон.

9.6. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего договора в срок не позднее 10 дней по окончании срока его действия он считается пролонгированным на тот же срок на тех же условиях.

10. Заключительные положения.

10.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

10.2. По вопросам, не урегулированным настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

11. Реквизиты и подписи Сторон.

ЖСПК

Жилищно-строительный потребительский
кооператив № 87

Юридический адрес: 607220,
Нижегородская обл., г. Арзамас, ул. Свободы
д. 12
ИНН 5243034280
КПП 524301001
ОГРН 1145243001089

Управляющая организация

Общество с ограниченной
ответственностью «ДомСервис»

Юридический адрес: 607220, Россия,
Нижегородская обл., г. Арзамас, ул.
Калинина, д. 41, корп. 3, кв. 31.

ИНН/КПП 5243032927/524301001
р/с 40702810218380000406
в ОАО «АКБ САРОВБИЗНЕСБАНК»
к/с 30101810200000000721
БИК 042204721

Председатель ЖСПК №87

/Рынденкова О.А./

М.П.

Директор ООО «ДомСервис»

/Волков В.Н./

М.П.