Договор № 3
управления многоквартирным домом по адресу:
Республика Башкортостан, город Кумертау,
ул. Логовая д. 12

г. Кумертау «01» 01 2019 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: РБ, г. Кумертау, ул. Логовая, дом 12, именуемые в дальнейшем Собственники, с одной стороны, Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Ремонтно-эксплуатационный участок № 9», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Козиной Александры Константиновны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1.Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «14» 11 2018 г. (протокол № 83 от «14» 11 2018 г.).

Информация обо всех Собственниках помещений в многоквартирном доме составляется Управляющей организацией на дату заключения Договора по форме, приведенной в Приложении № 1 к Договору.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, 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 августа 2006 г. № 491), Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013 г. № 290), постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 года № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416), и иными положениями гражданского законодательства РФ.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по поручению Собственников в течение согласованного в пункте 17.1. настоящего Договора срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности, обеспечивать предоставление коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями Собственникам и пользующимся помещениями в доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность путем:

- обслуживания внутридомовых инженерных систем;
- обеспечения аварийно-диспетчерского обслуживания потребителей;
- учета и контроля показаний общедомовых приборов учета;
- контроля качества коммунальных услуг;
- подписания актов поставки коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями;
- оформления актов о нарушении качества коммунальных услуг.

Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме и его состояние указаны в приложении № 2 к настоящему Договору.

2.3. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) кадастровый номер многоквартирного дома 02:60:010112:12;
б) серия, тип постройки – жилой дом; кирпичный
в) год постройки 1986;
г) степень износа по данным государственного технического учета —;
д) год последнего капитального ремонта, виды работ, стоимость - ;
е) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 6717 кв. м;
ж) кадастровый номер земельного участка 02:60:010112:12

Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов указан в приложении № 6 к Договору.

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

содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а так же обеспечение предоставления коммунальных услуг Собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам.

Предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений и пользующимся помещениями в доме лицам осуществляют соответствующие ресурсоснабжающие организации.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Управляющая организация обязана приступить к управлению многоквартирным домом, начиная с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таки домом и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, исходя Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в доме, актов осмотра общего имущества в соответствии с перечнем и периодичностью, указанным в Приложении № 3, Приложении № 5 к настоящему Договору и последующими изменениями и дополнениями к нему в пределах стоимости таких работ, утвержденной общим собранием собственников либо определенной в порядке, установленном Договором.

Все неотложные обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре независимо от решения общего собрания собственников, а выполнение неотложных работ, услуг, которые невозможно было предвидеть, должно быть дополнительно компенсировано собственниками помещений.

При выполнении неотложных непредвиденных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика оказания услуг, выполнения работ, включенного в Перечень работ и услуг.

3.1.3. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника и пользующихся его помещением(ями) в многоквартирном доме лиц 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.

3.1.4. В течение действия гарантийных сроков на виды работ, указанных в Приложении №5, за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником или пользующимися его помещением(ями) в многоквартирном доме лицами. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать круглосуточно от собственника (ов) и пользующихся его помещением (ями) в многоквартирном доме лиц заявки по телефонам 8(34761)3-18-18 устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки установленные законодательством и настоящим договором.

Обеспечить собственника и пользующихся его помещением(ями) в многоквартирном доме лиц информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома, на информационных стендах в управляющей организации.

3.1.6. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) в соответствии с перечнем, содержащимся в Приложении № 6 к настоящему Договору, вносить изменения в техническую документацию, отражающую состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.7. Информировать Собственника и пользующихся его помещением(ями) в многоквартирном доме лиц о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности представления коммунальных услуг качества ниже, предусмотренного приложением № _____ к Правилам предоставления коммунальных услуг от 06.05.2011 г. и настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома и подъездах этого дома, а в случае их личного обращения, немедленно.

3.1.8.Не позднее 3 дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с Собственником время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения, в котором указываются:

- предполагаемые дата и время проведения работ;
- номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней с момента получения уведомления;
- вид работ, который будет проводиться; сроки проведения работ;
- должность, фамилия, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.9.Предоставлять на ежегодном общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за истекший календарный год. Также отчет о выполнении Договора предоставляется путем размещения на официальном сайте управляющей организации, согласно Стандарту раскрытия информации, утвержденной постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010 года.

3.1.10. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ и настоящим Договором.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным специализированным и подрядным организациям.

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

3.2.3. Выполнять работы, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа, о чем Управляющая компания обязана проинформировать собственников помещений. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

3.2.4. По окончании текущего года и по окончании каждого последующего увеличить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на базовый индекс потребительских цен (индекс инфляции) по Республике Башкортостан.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. В течение 30 дней с момента возникновения права собственности передать в Управляющую организацию копию документа о праве собственности на помещение.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт общего имущества ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.3.3. При неиспользовании помещения 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. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилых помещениях при отсутствии индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

3.3.5. 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.

3.3.6.Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещения в многоквартирном доме.

3.3.7. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.8. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, производить за свой счет текущий и капитальный ремонт внутри помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников и пользователей помещений.

3.3.9. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

3.3.10. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей без проекта, согласованного с управляющей организацией;

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 выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

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) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

и) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без