

ДОГОВОР № 1

управления многоквартирным домом по адресу г. Белебей, ул. им. Морозова, д. 7 Г между ООО «Стройинвест» ДО ОАО «Стронег» и ООО Управляющей компанией «АГАТ»

г. Белебей

«12» января 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «Стройинвест» ДО ОАО «Стронег», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Григорьева Ивана Александровича, действующего на основании устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АГАТ» именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Тарасенко Александра Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий договор заключен на основании ст.421, 422, 423, 450, 452 ГК РФ, ст.36, п.14 ст.161, ст.162, п.6.1, ст.154 ЖК РФ, п.6.2 ст. 151, 155 ЖК РФ, ст.11.9 ЗК РФ, ст.36 ГК РФ с учетом требований: - постановления Государственного комитета РФ по строительству и жилищно- коммунальному комплексу «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003 №170; - постановления Правительства РФ «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» от 23.05.2006 №307; - постановления Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 06.05.2011 № 354; - постановления Правительства РФ «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» от 21.01.2006 №25; - постановления Правительства РФ «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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» от 13.08.2006 №491;

1.2. Услуги предоставляются всем гражданам и организациям, пользующимися жилыми помещениями, находящимся в многоквартирном доме.

1.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех помещений, находящихся в частной собственности.

2. Предмет договора:

2.1. Управляющая организация по поручению Застройщика обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме по адресу: РБ, г. Белебей, ул. им. Морозова, дом 7Г (далее - МКД), обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, решения вопросов пользования общим имуществом МКД и организации доставки коммунальных ресурсов от границ раздела с ресурсоснабжающей организацией по внутридомовым сетям .

2.2. Состав и техническое состояние жилых помещений и общего имущества в МКД отражены в акте (приложение № 1 к настоящему договору), составляемого при приеме- передаче дома в управление управляющей организации.

2.3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту жилых помещений и общего имущества в Многоквартирном доме установлен в приложении №2 к Договору. Указанный перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

- 2.4.1. На основании соответствующего решения общего собрания дольщиков помещений в Многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме или с учетом иных законных обстоятельств;

- 2.4.2. В одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Республики Башкортостан, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта многоквартирных домов. Об изменении перечня Управляющая организация обязана уведомить Дольщиков в

двухнедельный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих работ.

2.4. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности - с даты начала управления многоквартирным домом, а к предоставлению коммунальных услуг - с даты заключения настоящего договора, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному Управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

3. Обязанности и права сторон:

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством согласно приложения № 2, в том числе обеспечивать предоставление услуг по содержанию придомовой территории.

3.1.3. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Башкортостан, регулирующими вопросы управления, содержания и текущего ремонта многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг, а также Договором.

3.1.4. Незамедлительно информировать Дольщиков о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерных сетей.

3.1.5. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

3.1.6. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением Договора.

3.1.7. Рассматривать обращения дольщиков по вопросам, связанным с исполнением Договора, в том числе с содержанием и текущим ремонтом общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлением коммунальных услуг.

3.1.8. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Дольщикам в Многоквартирном доме письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

3.1.9. В случае необходимости письменно информировать каждого дольщика помещений в Многоквартирном доме о состоянии общего имущества в Многоквартирном доме, а также представлять соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества в Многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений.

3.1.10. Заключить от имени Управляющей организации договоры на выполнение функций по начислению, сбору и обработке платежей по договору.

3.1.11. Производить сбор установленных в разделе 3 договора платежей.

3.1.12. Вести регистрационный учет граждан, проживающих в многоквартирном доме.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

3.2.2. Совершать сделки с третьими лицами в целях исполнения Договора.

3.2.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

3.2.4. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме, в порядке, на условиях и в соответствии с перечнем, установленных общим собранием собственников помещений в данном доме, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

3.2.5. Ограничивать дольщиков от предоставления услуг по договору в случае просрочки оплаты

за оказанные услуги более трех месяцев.

3.2.6. Взыскивать с дольщиков в МКД в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках договора.

3.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.3. Застройщик обязан:

3.3.1. Принимать меры по обеспечению соблюдения дольщиками действующих Правил пользования жилыми помещениями.

3.3.2. Представлять Управляющей организации информацию о гражданах - дольщиках.

3.3.3. В случае приобретения либо прекращения права собственности «Дольщика» на одно или несколько помещений в пятидневный срок с момента получения указанной информации извещать Управляющую организацию об изменении доли «Дольщика» в общем имуществе собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.3.4. Предоставлять информацию, необходимую для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.5. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета немедленно сообщать о них письменно по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

3.3.6. При неиспользовании помещения собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации их контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

3.4. Застройщик имеет право:

3.4.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг по Договору.

3.4.2. Получать коммунальные услуги, отвечающие параметрам качества и надежности в объеме не ниже установленного.

3.4.2. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору, в том числе знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения договора.

3.4.3. Получать у Управляющей организации документацию и информацию, указанные в п. 3.1.6 Договора.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения последним своих обязанностей по Договору.

4. Размер платы и порядок расчетов:

4.1. Цена Договора включает в себя:

4.1.1. Платежи нанимателей жилых Помещений, перечисляемые на расчетный счет Управляющей организации:

а) за содержание и ремонт жилого помещения, включающего в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД, в том числе за услуги по содержанию придомовой территории, вывозу твердых бытовых отходов;

б) пени, начисленные дольщикам жилых Помещений в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается согласно «Сметы расходов на содержание и текущий ремонт МКД (Приложение № 3).

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в рамках договора устанавливается в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения договору управления определяется ежегодно, в соответствии с действующим законодательством. В случае не принятия нанимателями жилых помещений решения по размеру платы за содержание и ремонт для собственников жилых и нежилых помещений, размер указанной платы с 1 января каждого года индексируется управляющей организацией на уровень инфляции за предшествующий год без внесения изменений в договор управления

4.5. Оплата за коммунальные услуги производится на основании показаний приборов учета в соответствии с Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011 г. «О порядке предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов», либо иного действующего нормативно правового акта, регулирующего предоставление коммунальных услуг гражданам.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией как произведение установленных тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета.

4.7. Разница в объемах потребления коммунальных ресурсов, определенных по показаниям общедомового прибора учета и суммарными показаниями индивидуальных приборов учета относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит распределению между всеми дольщиками в соответствии с правилами, утвержденными Правительством РФ.

4.8. Оплата оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании выставления платежных документов дольщикам, проживающих в многоквартирном доме, в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

4.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг, члены «Дольщики» на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа по дополнительным объемам для дольщиков в МКД рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится дольщиками в МКД в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платежи должны быть внесены собственниками помещений в МКД не позднее 10 дней со дня выставления счета.

4.10. Изменение платы за услуги за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальных услуг, в период действия договора, не требует переоформления договора или внесения в него письменных изменений и доводится в письменном виде до Дольщика МКД путем размещения соответствующей информации на информационных стендах.

4.11. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт жилого помещения по договору.

5. Ответственность сторон

5.1. Убытки, понесенные Застройщиком или Управляющей организацией в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Застройщику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось) несмотря на представление Управляющей организацией собственникам помещений в Многоквартирном доме всей необходимой информации.

5.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы. При возникновении таких обстоятельств Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору. Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти и органов местного самоуправления, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.

6. Изменение и расторжение Договора

5.1. Изменение Договора допускается по соглашению Сторон, кроме случаев, установленных Договором или гражданским законодательством. Соглашение об изменении Договора совершается в той же форме, что и сам Договор.

5.2. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон, в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.

5.3. Если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом, Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора по истечении каждого последующего года со дня заключения Договора.

5.4. Договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем порядке на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в случае, если Управляющая организация не выполняет условий Договора.

5.5. В случае расторжения Договора по инициативе Застройщика Застройщик обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее чем за 30 дней до даты расторжения Договора.

5.6. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если размер платежей по Договору не обеспечивает рентабельную работу Управляющей организации, и Управляющей организацией было направлено письменное предложение каждому собственнику помещений в Многоквартирном доме об увеличении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома, которое не было поддержано общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.7. О расторжении Договора Управляющая организация обязана письменно уведомить Застройщика не позднее чем за 30 дней до даты, с которой Договор считается расторгнутым.

5.8. Управляющая организация за 30 дней до прекращения Договора обязана передать вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в Многоквартирном доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Многоквартирном доме техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы, а также акт технического состояния Многоквартирного дома.

7. Особые условия

6.1. 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 из Сторон.

6.2. Управляющая организация рассматривает жалобы и претензии (далее - обращения) Застройщика, собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением многоквартирным домом, содержанием и ремонтом жилого/нежилого помещения, содержанием и ремонтом общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в сроки, установленные действующим законодательством, а также ведет их учет, принимает меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

6.3. В случае отсутствия сроков, установленных действующим законодательством, ответ на обращение Застройщику, собственнику и пользователю помещений в многоквартирном доме должен быть направлен в течение тридцати дней со дня регистрации письменного обращения. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

6.3. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору осуществляется Застройщиком в соответствии с действующим законодательством, а также комиссией или уполномоченным лицом, выбранными по решению общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме из числа собственников помещений в Многоквартирном доме. Управляющая организация обязана предоставлять комиссии (уполномоченному лицу) любую информацию по выполнению договора управления в Многоквартирном доме в трехдневный срок с момента получения соответствующего запроса от комиссии или уполномоченного лица.

8. Срок действия Договора:

7.1. Срок действия договора с « » января 2017 года до даты завершения конкурсных процедур по отбору управляющей организации, о чем «Управляющая компания» уведомляет «Застройщика» в письменном виде, не позднее, чем за три дня до расторжения настоящего договора.

7.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

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

7.4 Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9. Реквизиты сторон:

<p>Управляющая организация: ООО УК «АГАТ» 452000, РБ, г. Белебей, ул. Красная, д. 95Б, кв. 46 ИНН 0255016568 КПП 025501001 Банковские реквизиты: р/сч 4070281030020000000625 Филиал ОАО «УралСиб» г. Уфа БИК 048073770</p>	<p>Застройщик ООО «Стройинвест» ДО ОАО «Стронег» 452000, РБ, г.Белебей ул. Красная, д.114 ИНН/КПП 0255009634/025501001 ОГРН1020201578000 Тел.____4-25-97</p>
<p>_____ А.И.Тарасенко</p>	<p>_____ И.А. Григорьев</p>

