

ДОГОВОР № 1
управления многоквартирным домом

г. Дзержинск

« 10 » мая 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Уютный», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Носова Михаила Евгеньевича, действующее на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью УК «Уют НН», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Семычевой Ирины Николаевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. 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, утвержденными Правительством РФ, нормативными актами РФ и Нижегородской области, городского округа г. Дзержинска.

1.2. Услуги предоставляются всем гражданам и организациям, пользующимися жилыми помещениями, находящимся в многоквартирном доме: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Марковникова, д.10А.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Управляющая организация по заданию Застройщика, до заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Марковникова, д.10А и предоставлять коммунальные услуги лицам, принявшим от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственникам жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение, нанимателям жилого помещения в таком доме с момента заключения договора найма, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Порядок и условия пользования объектами общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются решением общего собрания собственников данного дома в соответствии с действующим гражданским и жилищным законодательством РФ.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора

- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления услуг;

- устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств составлением соответствующих актов;
- вести реестр лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилого помещения, нанимателей жилого помещения;
- производить прием и рассмотрение обращений, жалоб лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилого помещения, нанимателей жилого помещения, на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

3.1.2. Принять общее имущество в многоквартирном доме от Застройщика по акту приема-передачи в течение 10 дней с момента заключения настоящего договора.

3.1.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

3.1.4. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ.

3.1.5. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и/или специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

В целях исполнения настоящего Договора Управляющая организация обязуется заключать от своего имени и за свой счет, договоры с ресурсоснабжающими организациями предоставляющими коммунальные ресурсы (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), договоры с организациями осуществляющими ремонтно - строительные и иные работы, и гарантирующими качественное выполнение своих обязанностей.

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

3.1.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома (его части). Организовывать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме, а также выполнять заявки от лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи, собственников жилого помещения, нанимателей жилого помещения в сроки, установленные федеральным законодательством.

3.1.8. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии со стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами, установленными в соответствии со ст.161 ЖК РФ Правительством РФ, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.9. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим договором.

3.1.10. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению (в случае обнаружения) в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.11. В течение месяца с момента поступления претензии (жалобы) от заявителя дать обоснованный ответ с приложением всех необходимых документов.

3.1.12. Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить сбор, расщепление (распределение на лицевые счета) и перерасчет обязательных и иных платежей за содержание общего имущества дома.

3.1.14. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу лицам, принявшим от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи, собственникам жилого помещения, нанимателям жилого помещения.

3.2. Застройщик обязуется:

3.2.1. В течение 5 дней с момента заключения настоящего договора передать Управляющей организации по акту приема-передачи общее имущество в многоквартирном доме, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ и пригодный для использования в качестве жилого помещения.

Передать техническую, учетную и расчетную документацию на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе и земельный участок.

3.2.2. Передать Управляющей организации полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ.

3.2.3. Не передавать права настоящего договора другим управляющими организациям в период действия настоящего договора.

3.2.4. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения, принадлежащие Застройщику на случай проведения аварийных работ, а также реестр лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту (с указанием фамилии, имени, отчества, контактных телефонов, адреса регистрации или фактического проживания, площади жилого помещения).

3.2.5. Обязательства Застройщика по настоящему договору в части передачи в управление общего имущества в многоквартирном доме считаются исполненными с момента передачи многоквартирного дома Управляющей организации и подписания сторонами акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме, в том числе земельного участка.

3.2.6. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Застройщику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующим законодательством РФ.

4. ПРАВА СТОРОН.

4.1. Управляющая организация вправе:

4.1.1. Принимать от Застройщика (до передачи помещений), от лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи, собственников жилого помещения, нанимателей жилого помещения плату за содержание и ремонт общего имущества, а также оказанные коммунальные услуги.

4.1.2. Требовать внесения платы за выполненные работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома, оказание коммунальных услуг от Застройщика (до передачи помещений), от лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилого помещения, нанимателей жилого помещения, принимать меры по взысканию задолженности, а также начисление пени в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.3. В случае невнесения Застройщиком (до передачи помещений), лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения платы в течение трех месяцев произвести отключение коммунальных услуг согласно действующему законодательству РФ.

4.1.4. Требовать допуска в занимаемое лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения помещение, работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в заранее согласованное время для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, относящегося к общему имуществу и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

4.1.5. Требовать от Застройщика (до передачи помещений), от лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилого помещения, нанимателей жилого помещения, полного возмещения ущерба, причиненного по их вине общему имуществу, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое ими помещение работников и представителей исполнителя (в том числе аварийных служб).

4.1.6. В случае непредставления лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями

жилого помещения до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Дзержинска нормативов по количеству проживающих в квартире лиц с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления ими сведений о показаниях приборов учета.

4.1.7. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных лицами, принявшим от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения, проводить перерасчет размера платы предоставления услуг на основании фактических показаний приборов учета.

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

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим договором.

4.2.2. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по договору управления в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.3. Предъявлять Управляющей организации претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего договора.

4.2.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ДЛЯ ЛИЦ, ПРИНЯВШИХ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА ПОМЕЩЕНИЯ В ДАННОМ ДОМЕ ПО ПЕРЕДАТОЧНОМУ АКТУ, СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, НАНИМАТЕЛЕЙ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.

5.1. Застройщик (до передачи помещений), лица, принявшие от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственники жилого помещения, наниматели жилого помещения производят оплату за предоставленные услуги в соответствии с действующим гражданским, жилищным законодательством РФ на основании платежных документов, выставленных Управляющей компанией, до 10-го числа месяца следующего за месяцем предоставления услуг.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными Постановлением Администрации городского округа – город Дзержинск на соответствующий период.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитываются Управляющей организацией как произведение установленных Управлением по региональным тарифам Нижегородской области тарифов на объем потребленных ресурсов согласно показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления с учетом количества проживающих, устанавливаемым уполномоченным органом согласно действующему законодательству РФ.

5.4. Размер платы за работу и услуги, указанные в п.п. 5.2, 5.3. настоящего договора, и обслуживание жилого и нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

5.5. В случае изменения стоимости услуг по настоящему договору, Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.6. Оплата Застройщиком (до передачи помещений), лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения оказанных услуг по договору управления многоквартирным домом осуществляется на основании выставленного Управляющей организацией платежного документа (квитанция – для граждан, счет на оплату и акт оказанных услуг – для Застройщика). В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности лица по оплате коммунальных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с действующим законодательством.

5.7. Неиспользование лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения помещений не является основанием невнесения платы за помещение и

коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитывается исходя из показаний приборов учета, а в случае отсутствия приборов учета, по нормативам потребления в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации

5.8. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

5.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. Управляющая организация несет ответственность перед Застройщиком за несоблюдение стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами, установленными в соответствии со ст.161 ЖК РФ Правительством РФ, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме в процессе управления многоквартирным домом.

6.2. В случае нарушения Застройщиком (до передачи помещения), лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения сроков внесения платежей, установленных разделом 5 настоящего договора, Управляющая организация взыскивает с них пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате лицами, обязанными производить плату за жилищно-коммунальные услуги, одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 настоящего договора.

6.3. Во всех остальных случаях за неисполнение или ненадлежащее исполнение, нарушение своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

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

7.2. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязательств с момента подписания акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме.

7.3. Изменение и расторжение настоящего договора управления многоквартирным домом осуществляется по согласованию обеих сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, оформляются дополнительными соглашениями к договору, которые являются неотъемлемой частью договора и вступают в силу в указанный в них срок.

7.4. В случае расторжения договора Управляющая организация за 5 дней до прекращения действия договора обязана передать техническую, учетную и расчетную документацию на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе и земельный участок, полученную от Застройщика при передаче общего имущества в многоквартирном доме.

7.5. Полномочия по управлению многоквартирным домом, передаются Застройщиком и приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего договора и акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме, в том числе земельного участка.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

8.1. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются Застройщиком, лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

8.2. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров или предъявления претензий в письменном виде. В случае если стороны не могут

достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению заинтересованной стороны в установленном действующим законодательством порядке.

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

9.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют юридической силы.

9.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб.

9.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах – по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

9.4. Все что не определено условиями настоящего договора, определяется действующим законодательством РФ.

10. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

10.1. Любая Сторона, 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, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

10.2. 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.

10.3. 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.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

<p>Застройщик: ООО «Уютный», 606039 Нижегородская область, г. Дзержинск, пр. Циолковского, д. 92, пом. П2 тел. (8313) 23-84-03 ИНН 5249136753 БИК 042202705 КПП 524901001 к/с 30101810400000000705 р/с 40702810204010023770 ПАО "НБД-Банк" г. Нижний Новгород</p> <p>Директор ООО «Уютный»  / М. Е. Носов / М.П.</p> 	<p>Управляющая организация ООО УК «Уют НН» 606015, Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Ситнова, д. 8А. кв. 17 тел. 8 904-041-49-43 ИНН 5249146889 БИК 042202603 КПП 524901001 к/с 30101810900000000603 р/с 40702810142000020877 ПАО «Сбербанк России» г. Дзержинск</p> <p>Директор ООО УК «Уют НН»  / М. Н. Семычева / М.П.</p> 
<p>" 10 " мая 2016 г.</p>	<p>" 10 " мая 2016 г.</p>