

ДОГОВОР об управлении многоквартирным домом

г. Алексеевка

"03" августа 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью "ЭФКО Пищевые Ингредиенты", являющееся единственным собственником многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенным детским садом, расположенного по адресу: Белгородская область, город Алексеевка, улица Набережная, дом 44 (далее – "Многоквартирный дом"), именуемое в дальнейшем "Собственник", в лице генерального директора Зуева Николая Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью "Дом – Сервис", именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Кузнецовой Ольги Яковлевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения N 1/2017 от "01" августа 2017г. единственного собственника помещений в многоквартирном доме по адресу: Белгородская область, город Алексеевка, улица Набережная, дом 44 по вопросам, относящихся к компетенции общего собрания собственников.

1.2. 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, 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, иными положениями действующего законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - управление Многоквартирным домом с обеспечением благоприятных и безопасных условий проживания нанимателей и арендаторов Собственника, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставлением коммунальных и иных услуг Собственнику, нанимателям и арендаторам.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, согласно Перечня работ и услуг по управлению многоквартирным домом - Приложения № 1 к настоящему договору, содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику, нанимателям и арендаторам в соответствии с п. п. 3.1.2 - 3.1.3 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении N 2 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома: город Алексеевка, улица Набережная, дом 44;
- б) год постройки – 2017;
- в) этажность – 8, в том числе подземных – 1;
- г) количество квартир – 66; количество нежилых помещений – 1;
- д) общая площадь с учетом летних помещений – 8 064,9 кв. м;
- е) общая площадь жилых помещений без учета летних – 4 381 кв. м;
- ж) общая площадь нежилых помещений – 673,4 кв. м;
- з) степень износа по данным государственного технического учета – 0%;
- и) площадь земельного участка в составе общего имущества 14 274 кв. м;

Собственник

Управляющая организация

к) кадастровый номер земельного участка 31:23:0402001:23;

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника помещений в нем в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение N 3 к настоящему Договору). В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме может быть изменен только по соглашению сторон, путем подписания нового Приложения к настоящему Договору.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику, нанимателям и арендаторам в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, надлежащего качества согласно Перечня предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг (Приложение N 4 к настоящему Договору) и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление;
- е) газоснабжение.

В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.4. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам, нанимателям и арендаторам, в объемах и с качеством, которые предусмотрены настоящим Договором.

Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.5. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному до 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за отчетным.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

3.1.6. Требовать от Собственника, в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

Собственник



Управляющая организация



3.1.7. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора (п.п. 3.1.5 настоящего Договора) в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п. п. 4.6, 4.7 настоящего Договора.

3.1.8. Организовать и вести прием уполномоченным собственником лиц, по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 5 (Пяти) рабочих дней обязана рассмотреть претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения претензии. При отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 5 (Пяти) рабочих дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику извещение о дате их получения, регистрационным номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.9. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение 1 (Одних) суток с момента обнаружения таких недостатков - путем направления извещения.

3.1.10. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем направления уведомления. 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 текущий месяц.

3.1.11. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально их доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами государственной власти), коммунальные услуги не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позднее даты выставления платежных документов.

3.1.12. Обеспечить выдачу платежных документов не позднее 15 (Пятнадцатого) числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника, нанимателя или арендатора выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.13. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого месяца (квартала), следующего за истекшим годом действия Договора. В отчете указываются соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество претензий, предложений, заявлений и жалоб и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.14. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственника представлять квартальные отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору, а также акты сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг.

3.1.15. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или его помещению(ям).

3.1.16. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 5 Договора).

3.2. Управляющая организация вправе:

Собственник



Управляющая организация



3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, предоставленным Собственником проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету).

3.2.3. Готовить в соответствии с условиями п. п. 4.1 - 4.2 настоящего Договора предложения Собственнику по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечня работ и услуг, предусмотренных Приложением N 3 к настоящему Договору).

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы для Собственника устанавливается решением единственного собственника на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц

4.2. Цена Договора определяется стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества; стоимостью коммунальных услуг, рассчитываемой в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

Плата за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в размере 38 руб. 50 коп. за 1 м² общей площади помещения на первый год срока действия договора об управлении многоквартирным домом.

В случае, если по истечении одного года собственником помещений в многоквартирном доме не будет принято решение об установлении иного размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества на второй и последующие годы срока действия договора об управлении многоквартирным домом, этот размер подлежит индексации с учетом величины индекса роста потребительских цен на жилищные услуги по Белгородской области за предшествующий год.

4.3. Ежемесячная плата за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным уполномоченными органами.

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до 25 (Двадцать пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.5 настоящего Договора) на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией. В случае представления платежных документов позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.7. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.8. Собственник вносит плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный (лицевой, транзитный) счет N 40702810107130100625 в БЕЛГОРОДСКОМ ОТДЕЛЕНИИ N8592 ПАО СБЕРБАНК Г. БЕЛГОРОД, БИК 041403633; Получатель платежа ООО "Дом Сервис" (ИНН 3122504480, КПП 312201001).

Собственник

Управляющая организация

4.9. Собственник, передавший функции по оплате содержания и ремонта общего имущества настоящего Договора нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней после установления этой платы представить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества, в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.

5. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

5.1 Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения договора об управлении многоквартирным домом осуществляется Собственником и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее, чем в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- участия в осмотрах общего имущества;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период;- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора об управлении многоквартирным домом;
- обращения в органы исполнительной власти Белгородской области, осуществляющий региональный государственный жилищный надзор, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

5.2. В случае нарушения условий договора об управлении многоквартирным домом по требованию любой из сторон составляется акт о нарушениях, к которым относятся:- нарушения качества услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (арендатора, нанимателя) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирного дома. В данном случае основанием уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении- неправомерных действий Собственника, нанимателя или арендатора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

5.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (нанимателя или арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей и других лиц.

5.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя или арендатора), описание (при наличии возможности фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта, подписи членов комиссии и уполномоченного представителя Собственника.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор заключен на 5 лет и вступает в действие с "01" сентября 2017 года.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Собственник _____

Управляющая организация _____

6.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой Стороны, оба имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями. Договор составлен на 6 страницах и содержит 4 приложения.

6.2. Приложения:

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом (Приложение N 1);

Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме (Приложение N 2);

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение N 3);

Перечень предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг (Приложение N 4).

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

СОБСТВЕННИК:

ООО «ЭФКО Пищевые Ингредиенты»

Юридический (Фактический) адрес: 309850, Белгородская область, г. Алексеевка, ул. Фрунзе, д.4.

ИНН/КПП: 3662065051/312201001

ОГРН 1023602242520

р/с 40702.810.0.07130100482 в Белгородском ОСБ № 8592

к/с 30101810100000000633

БИК 041403633

тел/факс: 8 (4723) 4-45-13

e-mail: pricm-epi@efko.org

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

ООО «Дом – Сервис»

Юридический адрес: 309850, Белгородская область, г. Алексеевка, ул. Фрунзе, д.2.

Фактический адрес:

ИНН/КПП: 3122504480/3122010011

ОГРН 1053106501821

р/с 40702810107130100625 в Белгородском

отделении №8592 ПАО СБЕРБАНК, г. Белгород

к/с 30101810100000000633

БИК 041403633

тел/факс: 47(234) 4-42-93

e-mail: ltolstogo@mail.ru

от Собственника

Генеральный директор



Н.Н. Зуев /

от Управляющей организации

Директор



Ю.Я. Кузнецова /

Собственник

Управляющая организация