

ДОГОВОР № К/20-1
управления многоквартирным домом

г. Подольск

«09» июня 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Диском Сервис» (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 013260586 от 30.08.2012., ОГРН 1125074013745, ИНН 5036124344), именуемое в дальнейшем "**Управляющая организация**", в лице Директора Смирнова Юрия Николаевича, действующего на основании Устава, и Общество с ограниченной ответственностью «ДИСКОМ» - Собственник помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Россия, Московская область, гор. Подольск, ул. Колхозная, д. 20, в лице Генерального директора Третьяка Валерия Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор (далее – Договор) о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Условия Договора определяют права и обязанности Управляющей организации и Собственников (членов семьи собственника, нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законным пользователей помещений, в том числе – юридических лиц), и являются одинаковыми для всех пользователей и собственников помещений в многоквартирных домах, за исключением условий Договора, обусловленных тем, физическое или юридическое лицо является стороной Договора.

1.2. Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания, применённые в Договоре, будут иметь значения, указанные в Приложении № 6 к Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющей организацией по заданию «Застройщика» услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме, расположенного по адресу: г. Подольск, ул. Колхозная, д. 20 (общей площадью – 15148,20 кв.м.), а также выполнение Управляющей организацией работ, связанных с предоставлением коммунальных (согласно Приложению № 5 к Договору) и иных услуг Собственникам.

Управление многоквартирными домами включает в себя совершение Управляющей организацией следующих юридических и фактических действий:

2.1.1. Организация учета, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества Многоквартирных домов.

2.1.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации;

2.1.3. Выполнение Управляющей организацией действий, обязанность совершения которых установлена действующими нормативными актами;

2.1.4. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 2 к Договору;

2.1.5. Выполнение работ по текущему ремонту общего имущества, проводимых согласно порядку, установленным действующим законодательством, и в соответствии с перечнем работ, содержащимся в Приложении № 3 к Договору;

2.1.6. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию общего имущества и расчет расходов на их проведение;

2.1.7. Подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение и расчета размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника;

2.1.8. Разработка предложений Собственнику о мероприятиях по ресурсосбережению;

2.1.9. Заключение с организациями, уполномоченными проводить виды деятельности, осуществление которых требует специального разрешения, договоров на выполнение работ и оказание услуг в отношении общего имущества в многоквартирных домах, выполнять которые Управляющая организация не имеет права. Заключение Управляющей организацией в качестве Заказчика договоров с другими организациями (индивидуальными предпринимателями), направленных на достижение целей надлежащего качества управления многоквартирным домом и предоставления коммунальных услуг.

2.1.10. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей Собственника за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги.

2.1.11. Расчет размеров обязательных платежей, связанных с содержанием общего имущества, для каждого Собственника;

2.1.12. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.1.13. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственника;

2.1.14. Представление интересов Собственника, в случае получения от него соответствующей доверенности либо в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством, в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с отношениями, регулируемым Договором.

- 2.1.15. Ведение, в рамках своей компетенции, проектной, технической, исполнительной и иной документации на общее имущество. Внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, если такие действия отнесены законодательством к полномочиям Управляющей организации. Хранение данной документации, а также технической и иной документации, прямо относящейся к общему имуществу Многоквартирных домов, переданной Управляющей компании;
- 2.1.16. Хранение копий правоустанавливающих документов Собственника на помещения, а также документов, являющихся основанием для их использования иными лицами;
- 2.1.17. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственника, в том числе на действия (бездействие) ресурсоснабжающих и прочих организаций;
- 2.1.18. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- 2.1.19. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания общего имущества, в том числе планируемых доходов от использования третьими лицами общего имущества Собственников, в соответствии с установленным общим собранием Собственников помещений порядком;
- 2.1.20. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации при выполнении работ по управлению Многоквартирными домами;
- 2.1.21. В соответствии с требованиями действующих нормативных актов и в соответствии с решениями общего собрания Собственников – совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление Многоквартирными домами;
- 2.2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых Управляющей организацией в соответствии с Договором, установлен Договором в объеме, соответствующем требованиям действующим на момент заключения Договора нормативным актам. В случае принятия нормативных актов, изменяющих минимальный объем работ и услуг, которые должна проводить Управляющая организация, Управляющая организация обязуется с момента вступления в силу данных изменений выполнять работы и услуги в объеме не менее установленного законодательством.
- 2.3. Перечень работ и услуг, указанных в Приложениях № 2, № 3 к Договору, может быть изменен по решению Общего собрания Собственников путем подписания дополнительного соглашения к Договору. В случае принятия нормативных актов, изменяющих обязательный объем работ и услуг, которые должна проводить Управляющая организация, по сравнению с перечнем работ и услуг, указанных в Приложениях № 2 и № 3 к Договору, то Приложения № 2 и № 3 к Договору считаются измененными с момента вступления в силу данных нормативных актов, без подписания дополнительного соглашения к Договору.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

- 3.1.1. Осуществлять функции по управлению Многоквартирными домами в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующем данные отношения.
- 3.1.2. Обеспечить надлежащее содержание общего имущества Многоквартирных домов с учетом их состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, а также геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирных домов и в соответствии с перечнем работ и услуг, указанном в Приложении № 2 к Договору. Осуществлять плановые и частичные осмотры элементы и помещения многоквартирных домов в сроки, рекомендованные в Постановлении Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда".
- 3.1.3. Осуществлять текущий ремонт общего имущества согласно перечню таких работ и услуг, указанному в Приложении № 3 к Договору.
- 3.1.4. Обеспечить предоставление Собственнику коммунальных услуг, указанных в Приложении № 5 к Договору, в соответствии с федеральными и региональными нормативами потребления и стандартами качества. Требования к качеству коммунальных услуг указаны в Приложении № 10 к Договору.
- 3.1.5. С целью предоставления Собственнику коммунальных услуг выбрать ресурсоснабжающие организации и заключить с ними от своего имени и за счет Собственника договоры поставки соответствующих коммунальных ресурсов.
- 3.1.6. Производить начисления и сбор платежей, осуществляемых Собственником в соответствии с Договором, обеспечивая выставление Собственнику квитанции об оплате (если Собственником является юридическое лицо – то Счета, Акта выполненных работ, Счет-фактуры, отвечающей требованиям, установленным нормативными актами), не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным.
- 3.1.7. Информировать Собственника об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 5 дней до даты представления платежных документов, на основании которых должна вноситься плата в измененном размере.
- 3.1.8. Своевременно информировать Собственника о состоянии и изменении качества коммунальных услуг и режима их предоставления, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирных домов, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
- Обеспечить Собственника информацией об изменении номера телефона аварийных служб, указанного в п. 3.3.5. Договора, путем размещения такой информации на сайте Управляющей организации и размещения объявлений в подъездах Многоквартирных домов.
- Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества Собственников помещений в Многоквартирных домах указаны в Приложении № 8 к Договору.

