

ДОГОВОР № 56/1

управления многоквартирным домом по адресу:

г. Моздок, ул. Пролетарская, дом № 56 (кв.1-45)

г. Моздок

09.01.2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью

«Управляющая жилищная компания «Приоритет»

(наименование юридического лица, индивидуального предпринимателя)

ОГРН 001071510000649, ИНН 001510014250, именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Соловьёвой Нины Анатольевны, действующего на основании Устава ООО «УЖК «Приоритет», с одной стороны и собственник помещений в многоквартирном доме Пролетарская 56 (кв.1-45) Войсковая часть 3737, именуемый (ая) в дальнейшем «Собственник», в лице командира воинской части Шевченко Александра Дмитриевича, действующего на основании положения о войсковой части внутренних войск МВД России, утверждённого приказом МВД от 22 апреля 2011 г. № 133, с другой стороны, именуемые далее Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1. По данному Договору Управляющая организация осуществляет свою деятельность в интересах Собственника помещений в многоквартирном доме, нанимателей, арендаторов и других физических и юридических лиц, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями на законных основаниях.
2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 (далее Правила содержания общего имущества) и иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника помещений обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г. Моздок, ул. Пролетарская, д. 56 (кв.1-45), состав и состояние которого указаны в приложении № 1 к настоящему Договору, организацию предоставления коммунальных услуг Собственнику, иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.
2. Общая характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) год постройки - 2006
 - б) год последнего текущего ремонта подъездов - 2011
 - в) площадь мест общего пользования – 397 м²
 - г) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества – 2100 м².
3. Цель договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме.

3. Права и обязанности Сторон

1. Управляющая организация обязана:

1. Осуществлять управление общим имуществом в соответствии с условиями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, иных правовых актов.
2. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать от Товарищества заявки по адресу: г. Моздок, ул. Пролетарская 56 (кв.1-45), устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
3. Хранить и постоянно обновлять передаваемую Собственником техническую документацию, относящуюся к управлению Многоквартирным домом в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении № 4 к настоящему Договору, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. Систематически проводить технические осмотры состояния многоквартирного дома, согласно актам технических осмотров вносить изменения в техническую документацию. Дефекты, выявленные в ходе технических осмотров, предоставляются Собственнику по его требованию.
4. Информировать Собственника и нанимателей помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг – не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;
5. Информировать Собственника и нанимателей помещений о причинах предполагаемой продолжительности не предвидевшихся перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг качества ниже, предусмотренного приложением № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим Договором путём размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.
6. В случае не выполнения работ, или не предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, уведомить Собственника и нанимателей помещений. Если не выполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их исполнения.
7. На основании заявки Собственника и нанимателей помещений направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу.
8. В течение действия указанных в приложении № 3 к настоящему Договору гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ.

- Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.
9. Информировать Собственника помещений об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, тарифов на коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней.
 10. Обеспечить Собственника и нанимателей помещений информацией о телефонах аварийных служб.
 11. По поручению Собственника заключить с Государственным учреждением, осуществляющим функции по начислению и сбору платы за жилые и нежилые помещения, коммунальные и прочие услуги и ресурсы, договор на организацию начисления платежей за содержание и ремонт общего имущества собственникам помещений многоквартирного дома.
 12. Принимать участие в приёмке на коммерческий учет индивидуальных и общедомовых приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.
 13. Направлять Собственнику, при необходимости, предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.
 14. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение марта месяца следующего за истекшим годом.
 15. На основании заявки Собственника или нанимателя помещения направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу или помещению(ям) Собственника.

3.2. Управляющая организация вправе:

1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
2. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неуплатеж ущерба, нанесённого несвоевременной и (или) неполной оплатой.
3. Организовывать предоставление коммунальных услуг гражданам в необходимых объёмах, безопасные для жизни, здоровья и не причиняющие вреда их имуществу в том числе: а) холодное водоснабжение; б) водоотведение; в) отопление (теплоснабжение); г) сбор и вывоз твёрдых бытовых отходов. Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных в приложении №1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.
4. Ограничивать или приостанавливать собственникам или лицам, пользующимся их Помещениями в Многоквартирном доме по своему выбору подачу коммунальных ресурсов в случае неполной оплаты собственником или лицом, пользующимся его Помещением (ями) в Многоквартирном доме одной или нескольких коммунальных услуг в соответствии с Правилами.
5. Ежемесячно в первый рабочий день после 25 числа (окончания срока оплаты), представлять Собственнику списки нанимателей жилых помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.3. Собственник обязан:

- 3.3.1. Участвовать в расходах по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество. Расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества несут наниматели жилых помещений.

3.3.2. Обеспечивать соблюдение нанимателями жилых помещений требований Жилищного кодекса РФ, федеральных законов и нормативных актов направленных на:

- соблюдение требований по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- соблюдение правил пользования и сохранность жилых и нежилых помещений в доме;
- соответствие помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам;
- соблюдение пожарной безопасности, санитарно-гигиенических и иных требований законодательства;
- соблюдение прав и законных интересов проживающих в доме граждан.

3.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в помещения многоквартирного дома для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, в том числе внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.4. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.5. Утверждать на основе годового финансово-хозяйственного плана (сметы доходов и расходов) размер обязательных платежей собственника помещений в многоквартирном доме за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества.

3.3.6. Осуществлять контроль соблюдения Управляющей организацией правил и норм содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.7. Ознакомить всех нанимателей жилых и нежилых помещений с условиями настоящего договора.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4.2. Присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

3.4.3. Знакомиться с содержанием технической документации на Многоквартирный дом.

3.4.4. Знакомиться с расценками на выполнение работ по текущему ремонту и содержанию внутридомового инженерного оборудования.

3.4.6. Знакомиться со сметой затрат при расчете тарифа на содержание и оплату жилья.

4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги, и порядок её внесения

1. Размер месячной платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, и управление многоквартирным домом на момент заключения настоящего договора составляет 13 рублей 14 копеек, умноженная на общую площадь жилого помещения.
2. Стоимость услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества установлена с учетом предложений Собственника жилых помещений, Управляющей организации и соответствует размеру платы, рекомендуемой органом местного самоуправления.
3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифами, установленными органами местного самоуправления или органами государственной власти для поставщиков коммунальных услуг. Тарифы повышаются только один раз в год.
4. Оплата вносится Собственником на расчетный счёт Управляющей организации. Нанимателями помещений в отдел по приему коммунальных платежей по адресу: г. Моздок, ул. Ермоленко, 20. (далее по соглашению сторон).
5. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственника на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору, о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного дома, принятого с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.
6. Если размер вносимой Собственниками помещений в многоквартирном доме платы за жилое помещение окажется меньше месячной стоимости услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг более чем на 10 процентов, то Управляющая организация в одностороннем порядке имеет право изменить перечень, периодичность работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору в соответствующем размере, уведомив Собственника помещений, какие работы выполняться не будут.
7. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.
8. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договорённости Сторон.

5. Ответственность сторон

- 5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
 - 5.2. Управляющая компания несёт ответственность за причинённый ущерб общему имуществу многоквартирного дома, возникший в результате её действий или бездействия.
- 6. Осуществление контроля за исполнением Договора.**

Порядок регистрации фактов нарушения условий договора и причинении вреда

6.1. Собственник осуществляет контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора посредством:

- проверки технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерного оборудования;
- профилактического осмотра кровель, подвалов и других объектов общего имущества в многоквартирном доме с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приёмке всех видов работ;
- при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

6.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества или причинение вреда имуществу Собственника составляется Акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения Акт может не составляться. В случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника или нанимателя жилого помещения, представителей подрядных организаций.

6.4. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков, факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора, или причинения вреда имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видео съёмка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.2. В одностороннем порядке:

- а) по инициативе Собственника в случае выбора иного способа управления, о чём Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путём предоставления ей заявления о расторжении настоящего Договора и копии протокола решения общего собрания;
- б) по инициативе Управляющей организации при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

7.3. По соглашению Сторон.

7.4. В судебном порядке.

7.5. Договор прекращается в случае ликвидации Управляющей организации.

7.6. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация:

а) вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесённых управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесённых до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесённых расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов;

б) обязана передать техническую документацию, указанную в Приложении № 4 к настоящему Договору, вновь выбранной управляющей организации, либо любому лицу, указанному в решении общего собрания.

7.7. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на новых условиях.

7.8. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющим и Собственником.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путём переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9. Форс-мажор

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Управляющей организации, и отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причём ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. 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.

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор заключен на 3 года и вступает в действие с 01.01.2014 года.

10.2. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр Договора. Договор составлен на 7 страницах и содержит 5 приложений:

№ 1 Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома;

№ 2 Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме.

№ 3 Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

№ 4 Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом;

№ 5 Тарифы на коммунальные услуги и нормативы предоставления коммунальных услуг.

№ 6 Перечень жилых помещений в многоквартирном доме с указанием нанимателей помещений.

11. Реквизиты сторон

Собственник

Войсковая часть 3737
363754 РСО – Алания, г. Моздок,
ул. Гагарина 27.

Банк получателя: ГРКЦ
национальный банк РСО – Алания
банка России. Владикавказ
кор. счёт – нет
БИК – 049033001

Получатель: УФК по РСО – Алания

(л/счёт 03101279700)

ИНН 1510008562 в/ч 3737

р/счёт 4010581010000007000

КПП в/ч 3737 – 151001001

(подпись)
М.П.



Шевченко А.Д.

Управляющая организация

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая Жилищная компания «Приоритет»
363750, РФ, РСО-Алания, г.Моздок, ул. Азаниева
ИНН 1510014250; КПП 151001001
Тел. 8(86736)3-54-21

Банковские реквизиты:
р/с 40702810626060000158 в Северо-Осетинском
филиале ОАО «Россельхозбанк» г.Владикавказ
БИК 049033785
к/с 30101810000000000785



(подпись) М.П.

Соловьёва Н.А.