

ДОГОВОР №1Н20/15
управления многоквартирным домом
по адресу: г. Миасс ул. Пахмутова, д.20

г. Миасс Челябинской области

«01» мая 2015г.

Общество с Ограниченной Ответственностью «Управляющая компания «Строитель», именуемая в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора Каретова Александра Игоревича, действующего на основании Устава и протокола общего собрания собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома от «11» февраля 2015г., с одной стороны, и **собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома №20 по ул. Пахмутова**, именуемые в дальнейшем «**Собственники**», с другой стороны, основываясь на нормах Жилищного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее «общее имущество»), расположенном по адресу: г. **Миасс, ул. Пахмутова, д.20.**

Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества указан в **Приложении №2 и Приложении №3**, являющиеся неотъемлемой частью настоящего договора, и направлены на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома. Данный перечень работ и услуг может быть изменён решением общего собрания собственников помещений в таком доме при определении ими размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, предусмотренном п.7 ст.156 ЖК РФ.

1.2. В перечень работ и услуг, определенных **Приложением №2**, не учтены работы и услуги по капитальному ремонту и плата за приобретенные у ресурсоснабжающей организации объемы (количество) холодной и горячей воды, электрической энергии, а также за оказанные услуги водоотведения исходя из показаний приборов учета, установленных на границе сетей, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме или принадлежащих собственникам жилых домов, с системами коммунальной инфраструктуры, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Оплата расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, сроки проведения капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования и другие вопросы, связанные с условиями проведения капитального ремонта, принимаются отдельным решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома с учётом предложений Управляющей организации.

1.3. Состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление, включает в себя 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, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); 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, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2. Обязанности сторон.

2.1. Собственники обязаны:

2.1.1. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

- соблюдать правила пожарной безопасности при топке печей и кухонных очагов, при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, замораживания коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в помещении (ях) работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 23-00 до 06-00 по местному времени);

- предписания ГЖИ и других контролирующих органов;

- другие требования законодательства.

2.1.2. Самостоятельно ежемесячно вносить плату за приобретенные у ресурсоснабжающей организации объемы (количество) холодной и горячей воды, электрической энергии, а также за оказанные услуги водоотведения исходя из показаний приборов учета, в сроки, предусмотренные ресурсоснабжающей организацией;

2.1.3. Переустройство и (или) перепланировку жилого помещения осуществлять с соблюдением требований ЖК РФ и обязательным уведомлением Управляющей организации;

2.1.4. Обеспечить доступ к общему имуществу многоквартирного дома в принадлежащем ему помещении представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий, в установленном законодательством сроки;

2.1.5. Не производить слив воды из системы и приборов отопления;

2.1.6. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо не использующих нежилое помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора;

2.1.7. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла;

2.1.8. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию;

2.1.9. Не допускать нарушение пломбирования узлов учета (квартирных счетчиков);

2.1.10. Возмещать ущерб, причиненный в результате нарушения п. 2.1.8 настоящего Договора;

2.1.11. Пользователь нежилого помещения, пользующийся помещением на основании договора, заключенного с Собственником, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого договора и настоящего Договора;

2.1.12. Предоставлять информацию:

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ; при не предоставлении такой информации - возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу;

- об изменении числа проживающих в течение 2 дней, в т.ч. о лицах, вселившихся в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 дней;

2.2.13. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

2.2 Управляющая организация обязана:

2.2.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством. Приступать к выполнению своих обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, а также иных функций, предусмотренных нормами действующего законодательства, с момента вступления в силу настоящего Договора;

2.2.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, выполнять предусмотренные договором работы и оказывать услуги. Осуществлять контроль за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ надлежащего качества;

2.2.3. Содержать в технически исправном состоянии внутри домовые инженерные системы в целях предоставления Собственнику коммунальных услуг, а именно осуществлять действия по надлежащему содержанию инженерного оборудования внутри здания для обеспечения транзита коммунального ресурса до квартиры потребителя;

2.2.4. По согласованию с Председателем совета дома проводить обследование многоквартирного дома, и по результатам такого обследования составлять планы по текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома с указанием наименования работ, срока выполнения работ и их предварительной стоимости;

2.2.5. Предоставлять интересы Собственников в государственных, муниципальных и других учреждениях, связанных с управлением общим имуществом дома;

2.2.6. Составлять бухгалтерскую, статистическую и прочую отчетность, проводить банковские операции, вести соответствующую техническую документацию на дом, прочую документацию, лицевые счета для расчетов с Собственником, нанимателем помещения, а также с муниципальными органами;

2.2.7. Принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, предусмотренные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);

2.2.8. Осуществлять контроль за соблюдением Собственниками, иными лицами своих обязательств по внесению платежей и по пользованию общим имуществом;

2.2.9. Регистрировать обращения Собственников помещений о некачественном или неадекватном оказании услуг в журнале регистрации и принимать необходимые меры к устранению заявленных недостатков в сроки, установленные действующим законодательством. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома;

2.2.10. Выносить предписания Пашмателям (лицам) Пользователям помещений, требовать устранения выявленных нарушений в установленные предписанием сроки.

2.2.11. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Пашмателями и Пользователями помещений в многоквартирном доме.

2.2.12. При осуществлении своей деятельности обеспечивать сохранность общего имущества:

2.2.13. Ежегодно в течение первого квартала текущего года на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме представлять отчет о выполнении условий настоящего Договора за предыдущий год.

2.2.14. Содействовать строгой конфиденциальности в отношении информации, переданной Управляющей организацией (ее уполномоченному представителю) Собственником в целях исполнения своих обязательств по договору:

2.2.15. Подготавливать предложения по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

обеспечение ознакомления собственников помещений или Председателя многоквартирного дома с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом;

2.2.16. Раскрывать информацию о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731.

2.2.17. Осуществлять прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме:

2.2.18. Обеспечить участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

2.2.19. Организовывать и осуществлять прием собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме в заранее согласованные с Собственниками сроки:

2.2.20. Выдавать собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме справки, выписки из лицевого счета, в сроки и в порядке, указанном в договоре управления;

2.2.21. На основании письменной заявки собственника или пользователя помещений в многоквартирном доме направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба личному имуществу собственника или общему имуществу многоквартирного дома в срок, указанный в договоре управления;

2.2.22. Разместить на информационных досках в подъездах многоквартирного дома информацию об управляющей организации: о ее услугах, в том числе об аварийно-диспетчерской службе, контактных телефонах, режиме работы, а также информацию о территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля;

2.2.23. Осуществлять рассмотрение жалоб и претензий собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме в соответствии с ФЗ от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации». Ответственность Управляющей организации за счет собственных средств перед собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме за просрочку представления ответа определяется в каждом случае индивидуально в зависимости от срока просрочки ответа и согласовывается письменно с Управляющей организацией.

2.2.24. Выполнять прочие обязанности, связанные с управлением многоквартирным домом и защитой интересов Собственников, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3. Права сторон.

3.1. Собственники имеют право:

3.1.1. Лично или посредством уполномоченного представителя осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией работ (услуг) и обязательств по настоящему Договору, путем:

- подписание Председателем совета дома актов выполненных работ по содержанию и текущему ремонту, а также получение от управляющей организации информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества многоквартирного дома; Форма и периодичность предоставления данного отчета должны быть утверждена решением общего собрания собственников помещений в МКД;

б) участие в осмотрах общего имущества многоквартирного дома, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

в) личного присутствия уполномоченного лица и (или) собственников помещений в многоквартирном доме во время выполнения работ (оказания услуг) управляющей организацией или путем использования средств видеонаблюдения, ознакомления с актами технического состояния многоквартирного дома и, при необходимости, подписания таких актов.

3.1.2. При выявлении недостатков в работе или оказанных услугах по вине Управляющей организации, требовать от последней безвозмездного устранения таких недостатков либо возмещения расходов по устранению этих недостатков, если устранение производилось силами третьих лиц и оплачивалось за счёт Собственников. Факт выполнения работ и оказания услуг третьими лицами, а также стоимость произведённых работ, услуг должны быть подтверждены документально;

3.1.3. На устранение выявленных недостатков и аварий в пределах эксплуатационной ответственности сторон (Приложение № 3).

3.1.4. В случае неотложной необходимости обращаться в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

3.1.5. При условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (более пяти календарных дней) одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику.

3.1.6. Собственники вправе на общем собрании определить уполномоченных представителей для информационного взаимодействия между управляющей организацией и собственниками или пользователями помещений в многоквартирном доме по вопросам управления многоквартирным домом. В данном случае в Управляющую организацию Собственникам необходимо предоставить документы, подтверждающие полномочия выбранных лиц для осуществления информационного взаимодействия с управляющей организацией.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять способы оказания услуг и выполнения работ;

3.2.2. При наличии задолженности по оплате за жилое помещение взывать в установленном законом порядке с Собственника сумму задолженности по платежам, пеню в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, начисляемую на сумму задолженности, за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за тем, когда должна быть произведена оплата, по день фактической оплаты включительно.

3.2.3. Приостанавливать и (или) ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством, предоставление услуг по Договору в случае просрочки Нанимателями и(или) иным Пользователем оплаты оказанных услуг более шести месяцев, по истечению одного месяца с момента получения Нанимателем и(или) иным Пользователем уведомления.

3.2.4. Проверять соблюдение Нанимателями и(или) иными Пользователями требований, установленных п.п. 3.3.1.1, 3.3.1.16. Договора.

3.2.5. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также по неполюбованно их не по назначению.

По согласованию с Собственником помещения производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника.

3.2.6. Ставить в аренду подвальные и чердачные помещения, фасады многоквартирного дома на основании и в порядке, которые определены решением общего собрания Собственников помещений. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на цели, утверждённые решением общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.7. По вопросам, связанным с управлением, содержанием, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

4. Цена Договора и порядок расчётов.

4.1. Цена Договора складывается из совокупности платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Плата за текущий ремонт и содержание жилого помещения, включающие в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, составляет на момент подписания настоящего договора 10,78 рублей с 1 кв.м общей площади жилых и нежилых помещений в месяц.

Плата за управление (вознаграждение Управляющей компании), в том числе вознаграждение МУП «РЦ», 8,5% (без учета НДС) от тарифа на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Стоимость капитального ремонта устанавливается отдельным решением общего собрания и оформляется дополнительным соглашением.

4.2. Если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на следующий год, применяется тариф, установленный органом местного самоуправления для нанимателей.

4.3. Расчёты по настоящему Договору производятся Собственником лично или его представителем, нанимателем путём внесения наличных денежных средств в соответствующий платёжный пункт (почтовое отделение, отделение банка) или в кассу Управляющей организации, либо путём безналичного перечисления денежных средств на расчётный счёт Управляющей организации на основании платёжного документа.

4.4. Расчёты за весь комплекс работ и услуг, производятся не позднее двадцатого числа месяца, следующего за отчётным.

4.5. Работы и услуги, не оговоренные настоящим Договором, осуществляются в соответствии с индивидуальными заданиями Собственников за их счёт, в пределах полномочий и с учётом технических возможностей Управляющей организации.

4.6. Оплата дополнительных видов работ, услуг по индивидуальным заявкам Собственника производится на основании счета путём безналичного перечисления денежных средств на расчётный счёт Управляющей организации, в течение десяти дней со дня получения счета.

4.7. Изменение 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, определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

5. Ответственность сторон.

5.1. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя обязательств в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

5.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если невыполнение таковых является следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате военных действий, землетрясения, наводнения, эпидемии, чрезвычайных ситуаций, а также вступления в законную силу нормативно-правовых актов, не позволяющих надлежащим образом осуществлять свои обязательства, а равно не отвечает за сохранность имущества Собственника в случаях спасения жизни, здоровья граждан и (или) их имущества, при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, либо иных обстоятельствах чрезвычайного характера.

5.3. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана в течение 5 календарных дней известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

6. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора.

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует три года.

6.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора за 30 дней до окончания срока его действия, он считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях.

6.3. Изменение и (или) расторжение договора осуществляются в порядке, предусмотренном действующим гражданским законодательством РФ.

6.4. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора, если управляющая организация не выполняет его условия, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

6.5. В случае расторжения настоящего Договора при наличии у Собственников задолженности по оплате за произведённые Управляющей организацией работы и оказанные услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, Договор расторгается с обязательным перечислением Собственниками задолженности на расчётный счёт Управляющей организации.

6.6. Никакие изменения и дополнения к настоящему Договору не имеют силы, если они не составлены в письменной форме и не подписаны сторонами.

7. Прочие условия и порядок разрешения споров.

7.1. Споры и разногласия, возникающие при исполнении сторонами своих обязательств по настоящему договору, разрешаются путём переговоров, а при не достижении соглашения – в установленном законом порядке.

Все претензии по выполнению условий настоящего Договора должны заявляться сторонами в письменной форме.

7.2. Дефекты и недостатки (включая строительные) многоквартирного дома, существующие на момент подписания настоящего Договора, отражаются в акте приёма - передачи общего имущества многоквартирного дома, подписываемого одним из собственников такого жилого дома, уполномоченным общим собранием.

7.3. Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

7.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и хранится один у Управляющей компании, а второй у Председателя совета дома (или у Председателя последнего общего собрания).

7.5. К настоящему договору прилагаются:

Приложение №1 «Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества»;

Приложение №2 Перечень работ (услуг), связанных с достижением целей управления многоквартирным домом, которые оказываются управляющей организацией

Приложение №3 «Условия эксплуатационной ответственности»;

8. Банковские реквизиты, адреса и подписи сторон.

8.1. Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Строитель»» (ООО «УК «Строитель»») Адрес места нахождения: 156313, г. Мнассе ул. Валентина Хмельницкого д.22, кв.92 ОИРН 1137415001591. ИНН КПП 7415080415 741501001. Р с 40702810190280000871 в Мнесском филиале ОАО «Челябинвестбанк» БИК 047501779 К с 3010181040000000779 в ГРКЦ по Челябинской области, тел. 89617913656

Директор

Каретев А.И.

М.П.

8.2. Председатель Совета МКД №20 по ул. Нахимова

И.И.