

## ДОГОВОР С45

управления многоквартирным домом

по адресу: г. Миасс ул. Севастопольская д.45

г. Миасс Челябинской области

«01» декабря 2013г.

**Общество с Ограниченной Ответственностью «Управляющая компания «Строитель»**, именуемая в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора Карстена Александра Игоревича, действующего на основании Устава и протокола общего собрания собственников жилья № 2 от «22» октября 2013 г., на котором избран способ управления многоквартирным домом, с одной стороны, и собственники дома, 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 надлежащему управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее «общее имущество»). Адрес дома, в отношении которого будет осуществляться управление г. Миасс, ул. Севастопольская д.45

1.2. 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.

Перечень работ и услуг указан в Приложение №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора, и направлен на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома.

Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом, определённый настоящим Договором, 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.

1.3. В перечне работ и услуг, определённых Приложением №1, 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.

1.4. На момент заключения Договора Управляющая организация составляет акт технического состояния жилого дома, наличия проектно- сметной и технической документации или её отсутствия.

1.5. Настоящий договор заключен на условиях, утвержденных общим собранием собственников жилья (протокол № 2 от «22» октября 2013 г.).

## 2. Обязанности сторон.

### 2.1. Собственники обязаны:

2.1.1. Использовать принадлежащие им жилые и нежилые помещения, общее имущество придомовую территорию по назначению, не допуская нарушения прав и законных интересов других собственников и проживающих в доме лиц;

2.1.2. Содержать собственные жилые помещения и общее имущество в надлежащем состоянии, и допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать правила пожарной безопасности;

2.1.3. Участвовать в расходах на содержание общего имущества, а так же оплате земельного налога соразмерно своей доле в праве общей собственности на общее имущество путём внесения платы за управление, содержание и ремонт жилого помещения ежемесячно до 10 числа месяца, следующего истёкшим месяцем. Оплата земельного налога производится один раз в год согласно налоговому уведомлению, выставленному Межрайонной инспекцией ФНС России № 23 по Челябинской области, и уплату земельного налога;

2.1.4. Сообщать о временных жильцах, для своевременного внесения сведений в реестр по учёту количества проживающих в многоквартирном доме для уведомления других коммунальных служб;

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

2.1.6. При долговременном отсутствии Собственника (более 3-х месяцев) уведомлять управляющую организацию (её представителя) о возможности связаться с Собственником в случае возникновения аварийной ситуации;

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

2.1.8. Предоставлять работникам Управляющей компании и ресурсоснабжающих организаций осуществлять контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования и внутриквартирных узлов учёта установленным требованиям и для снятия показаний с индивидуальных, обще (квартирных) узлов учёта.

2.1.9. Не допускать нарушение пломбирования узлов учёта (квартирных счётчиков);

2.1.10. Возмещать ущерб, причиненный в следствие нарушения п. 2.1.9 настоящего Договора.

### 2.2 Управляющая организация обязана:

2.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, также иных функций, предусмотренных нормами действующего законодательства, с момента вступления в силу настоящего Договора;

2.2.2. Содержать общее имущество, его инженерное оборудование, придомовую территорию элементы благоустройства в соответствии с перечнем работ, предусмотренных Приложением №1;

2.2.3. Выполнять функции по управлению общим имуществом, в т.ч. распорядителя по общи вопросам обслуживания и ремонта общего имущества дома;

2.2.4. 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;

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

2.2.6. Составлять бухгалтерскую, статистическую и прочую отчётность, проводить банковские операции, вести соответствующую техническую документацию на дом, прочую документацию, лицевого счёта для расчётов с Собственником, нанимателем помещения, а так же с муниципальными органами;

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

2.2.8. Выдавать Собственникам помещений расчётные документы за оказываемые им услуги по содержанию и обслуживанию общего имущества.

2.2.9. Обеспечивать изготовление и доставку платёжного документа Собственникам (нанимателям) жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме не позднее 10-го числа месяца, следующего за истёкшим месяцем;

2.2.10. Обеспечивать хранение копий договоров, право устанавливающих документов, лицевых счетов по оплате за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт, организацию работы по выдаче Собственнику необходимых справок в пределах своих полномочий;

2.2.11. В письменной форме и с обоснованием информировать Собственников (нанимателей) об изменении размера платы за жилое помещение не позднее, чем за 30 календарных дней до даты представления платёжных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение в ином размере;

2.2.12. Надлежащим образом, в пределах своих полномочий и с учётом технических возможностей выполнять индивидуальные задания Собственника за дополнительную плату;

2.2.13. При осуществлении своей деятельности обеспечивать сохранность общего имущества;

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

2.2.15. По запросу Собственника представлять ему информацию о деятельности Управляющей организации по управлению многоквартирным домом, обо всех видах выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг;

2.2.16. Соблюдать строгую конфиденциальность в отношении информации, переданной Управляющей организации (её уполномоченному представителю) Собственником в целях исполнения своих обязательств по договору;

2.2.17. За тридцать дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы :

- вновь выбранной управляющей организации,

- товариществу собственников жилья,

- жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу

- либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

2.2.18. При созыве общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме Управляющая организация вправе вносить обоснованные предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в таком виде, а также выносить на обсуждение иные вопросы по управлению многоквартирным жилым домом;

2.2.19. 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;

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. Собственник совместно с остальными собственниками дома вправе на общем собрании принять согласование с Управляющей организацией решение об изменении платы за жилое помещение на новый финансовый год.

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 взыскивать 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 днем, когда должна быть произведена оплата по день фактической оплаты включительно.

#### 4. Цена Договора и порядок расчётов.

4.1. Цена Договора складывается из совокупности платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным жилым домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Размер тарифа из которого определяется плата за содержание и ремонт жилого помещения без стоимости капитального ремонта и платы за приобретенные у ресурсоснабжающих организаций объемы (количество) холодной и горячей воды, электрической энергии, а также за оказанные услуги водоотведения исходя из показаний приборов учета, составляет на момент подписания Договора 11,68 рублей с 1 кв.м общей площади жилых и нежилых помещений, имеющих коммуникации (вода и водоотведение) в месяц и действует до принятия общим собранием собственников многоквартирного жилого дома иного решения.

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

4.2. В дальнейшем размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме с учётом обоснованных предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем на один год.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

4.3. Расчёты по настоящему Договору производятся Собственником лично или его представителем, нанятым 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 десятого числа месяца, следующего за отчётным.

4.6. 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.

4.7. 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.

4.8. 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. Окончание срока действия Договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение его условий в период действия договора.

5.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если невыполнение таковых явилось 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.

5.4. 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 одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. К настоящему договору прилагается перечень работ и услуг (Приложение № 1).

7.5. Подписывая настоящий договор собственник подтверждает, что ознакомлен с видами работ, (услуг), оказываемых Управляющей компанией в рамках настоящего договора, необходимых для достижения целей управления многоквартирным домом (Приложение №2)

7.6. Приложение №1(перечень работ(услуг) входящих в плату за содержание и ремонт жилья). Приложение №2 (перечень работ (услуг) связанных с достижением целей управления многоквартирным

домом, которые оказываются управляющей организацией) являются неотъемлемой частью настоящих договора.

## 8. Банковские реквизиты, адреса и подписи сторон.

### 8.1. Управляющая организация:

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Строитель»**  
(ООО «УК «Строитель») Адрес места нахождения: 456313, г. Миасс ул. Богдана Хмельницкого д.22.кв/с  
ОГРН 1137415001591, ИНН /КПП 7415080415/741501001, Р/с 40702810190280000874 в Миасском филиале  
ОАО «Челябинвестбанк» БИК 047501779 К/с 3010181040000000779 - БРКЦ по Челябинской области.  
тел. 89617943656



/Карстен

Собственники: г. Миасс ул. Севастопольская д.45