

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № _____

МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ,

расположенным по адресу: ул. Ст. Саг д. 44 кор. _____

«01» мая 2015 г.

г. Калуга

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Калуга ул. Ст. Саг д. 44 кор. _____, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью Жилищное Ремонтно-Эксплуатационное Управление № 14, именуемое в дальнейшем управляющая организация ООО ЖРЭУ-14, в лице директора Беловой Ирины Ивановны, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников дома (собственники жилых и нежилых помещений в доме).

1.2. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от « _____ » _____ 2015г.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Федерации, гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме утверждёнными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации и иными нормативными актами Калужской области.

2. Цель и предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – организация надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечение условий для предоставления жилищно-коммунальных услуг, собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в данном многоквартирном доме. Состав общего имущества определяется законодательством РФ.

2.2. Достижение цели Договора осуществляется на возмездной основе в объеме денежных средств, вносимых собственниками многоквартирного дома. Стоимость работ определяется условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

2.3. Работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома производятся в пределах границ эксплуатационной ответственности. Границы эксплуатационной ответственности устанавливаются согласно законодательству РФ в соответствии с техническим паспортом на дом и актом обследования технического состояния.

2.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- | | | |
|--|--------------------|--------|
| а) номер технического паспорта БТИ | <u>6292</u> | ; |
| б) серия, тип постройки | _____ | ; |
| в) год постройки | <u>1977г.</u> | ; |
| г) этажность | <u>5эт.</u> | ; |
| д) материал стен | <u>панельный</u> | ; |
| е) материал кровли | <u>современная</u> | ; |
| ж) количество квартир | <u>120</u> | ; |
| з) общая площадь дома | <u>4539,3</u> | кв.м.; |
| и) общая площадь жилых помещений (квартир) | <u>2721,0</u> | кв.м.; |
| к) общая площадь нежилых помещений | _____ | кв.м.; |
| л) площадь мест общего пользования (без подвалов и чердаков) | <u>628,0</u> | кв.м.; |
| м) площадь кровли | <u>1234,0</u> | кв.м.; |

- н) площадь подвала 1175,1 или техподполья _____ кв.
 о) площадь чердака _____ или техэтажа _____ кв.
 п) степень износа по данным государственного технического учёта _____ % на _____ г.
 р) год последнего комплексного капитального ремонта _____
 с) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу _____
 т) правовой акт о признании дома ветхим _____
 у) наличие инженерных сетей: ХВС ГВС ЦО КАН Эл АОГВ
 ф) наличие общедомовых приборов учета: ХВС _____ ГВС _____ ЦО _____ Эл _____
 х) наличие и количество лифтового оборудования нет
 ц) наличие и количество мусоропроводов нет
 ч) наличие электронасосов и др. общедомового электрооборудования нет
 ш) уборочная площадь дворовой территории _____
 щ) кадастровый № земельного участка _____

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, в интересах Собственников, в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласно перечню работ, определенному органом местного самоуправления, если иное не определено общим собранием собственников дома, в пределах денежных средств, поступающих в адрес управляющей организации ООО ЖРЭУ-14 Собственников.

3.1.3. Оказывать услуги по предоставлению коммунальных услуг Собственникам и Пользователям помещений в многоквартирном доме, в соответствии с требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждёнными Правительством Российской Федерации, надлежащего качества и в необходимом объёме зависимости от оснащения дома инженерными коммуникациями.

3.1.4. Производить начисление, сбор, расщепление и перерасчёт платежей Собственников и Пользователей за содержание и ремонт, коммунальные и прочие услуги, а также плату за управление многоквартирным домом с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.1.5. Обеспечивать доставку Собственникам и Пользователям платёжных документов позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем начисления.

3.1.6. Принимать через уполномоченные организации от Собственников и Пользователей плату за содержание и ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги.

3.1.7. Организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества многоквартирного дома, устранять аварийные ситуации, а также выполнять работы за Собственников и Пользователей, в сроки, установленные законодательством.

3.1.8. Вести и хранить в течение срока действия договора документацию (базы данных), полученную от прежней управляющей организации либо от Собственников, в соответствии с перечнем, содержащимся в Приложении № 1 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.9. Направлять Собственнику предложения о необходимости проведения ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которое должно содержать следующие сведения: необходимый объём работ, стоимость работ, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения ремонта.

3.1.10. В установленные законодательством сроки рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников и Пользователей многоквартирного дома, вести учет жалоб, принимать

меры, необходимые для устранения указанных недостатков, вести учёт выполнения работ, информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.11. Информировать Собственников и Пользователей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного законодательством, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков, путём размещения соответствующей информации на информационных стендах у подъездов, а в случае личного обращения граждан – незамедлительно.

3.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчёт платы за коммунальные услуги, в соответствии с действующим законодательством.

3.1.13. Информировать Собственников и Пользователей об изменении размера платы за жилищные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг, в письменной форме, не позднее 30 дней до даты выставления платёжных документов, на основании которых будет взиматься плата за жилищно-коммунальные услуги.

3.1.14. Обеспечить Собственников и Пользователей информацией о телефонах аварийных служб и обслуживающих предприятий согласно законодательству РФ.

3.1.15. На основании заявок Собственников либо Пользователей направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственников и Пользователей.

3.1.16. Не распространять (не передавать третьим лицам) конфиденциальную информацию, касающуюся Собственников и Пользователей помещений без их письменного разрешения или наличия иного законного основания.

3.1.17. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания, ремонта общего имущества.

3.1.18. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать необходимые договоры с пользователями. Средствами, поступившими на счёт управляющей организации ООО «ЖРЭУ-14» от использования общего имущества собственников, распоряжаться в соответствии с решением общего собрания.

3.1.19. Представлять уполномоченному представителю Собственников отчёт о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, размещать подлежащую раскрытию информацию на сайте управляющей организации ООО «ЖРЭУ-14».

3.1.20. За 30 (тридцать) дней до расторжения или прекращения срока действия Договора, передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо иному уполномоченному представителю собственников дома.

3.1.21. Обеспечить учёт граждан, ведение и хранение домовых книг, картотеки, выдачу справок, выписок из лицевых счетов.

3.2. Управляющая организация ООО «ЖРЭУ-14» вправе:

3.2.1. В случае непредставления Собственниками или Пользователями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учёта в занимаемых помещениях, производить расчёт размера оплаты коммунальных услуг самостоятельно, согласно законодательству РФ, с последующим перерасчётом стоимости услуг после предоставления Собственниками или Пользователями сведений о показаниях индивидуальных приборов учёта.

3.2.2. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учёта, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.3. Требовать от Собственника и Пользователей внесения платы за потреблённые жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.2.4. Самостоятельно определять порядок расчётов с поставщиками жилищно-коммунальных услуг, сроки и способ проведения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему договору, привлекать сторонние организации к выполнению работ.

3.2.5. Требовать от Собственника либо Пользователя полного возмещения убытков, возникших по их вине, в случае невыполнения последними обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей управляющей организации ООО «ЖРЭУ-14» (в том числе работников аварийных служб).

3.2.6. Безвозмездно использовать управляющей организацией ООО «ЖРЭУ-14» лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с управляющей организацией ООО «ЖРЭУ-14», нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию, и ремонту общего имущества.

3.2.7. Выполнять работы и оказывать услуги, предусмотренные в составе перечня обязательных работ и услуг, если их проведение вызвано непредвиденными ситуациями или необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений без согласования с собственниками (по акту на аварийность). Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счёт средств, поступивших для оплаты работ и услуг по текущему ремонту общего имущества.

3.2.8. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня обязательных работ и услуг, если их проведение вызвано непредвиденными ситуациями или необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений без согласования с собственниками (по акту на аварийность). Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счёт средств, поступивших для оплаты работ и услуг по текущему ремонту общего имущества.

3.2.9. По решению общего собрания Собственников предоставлять денежные средства на проведение ремонтных работ на заёмной основе, на срок ограниченный сроком действия договора, с их последующим возмещением собственниками, путём внесения платы за ремонт дома.

3.2.10. При выявлении управляющей организацией ООО «ЖРЭУ-14», факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, управляющая организация ООО «ЖРЭУ-14», после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчёт по количеству проживающих или обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

3.2.11. Осуществлять взыскание дебиторской задолженности, возникшей в результате неоплаты или неполной оплаты жилищно-коммунальных платежей.

3.2.12. По отдельным договорам с Собственниками или Пользователям оказывать платные услуги в решении вопросов не входящих в обязательный перечень работ по содержанию и обслуживанию многоквартирного дома.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в соответствии с условиями настоящего договора, действующим законодательством Российской Федерации и решением общего собрания.

3.3.2. Использовать помещения, находящиеся у него в собственности, строго по назначению в пределах, установленных действующим законодательством, с учётом соблюдения прав и законных интересов других Собственников, требований Правил и норм технической эксплуатации ЖФ, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства РФ.

3.3.3. Не использовать бытовые приборы и оборудование с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки внутридомовых инженерных систем дома.

3.3.4. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.5. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учётом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством. В случае невнесения в установленный срок платы за жилищно-коммунальные услуги уплачивать управляющей организации ООО «ЖРЭУ-14» пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, что не освобождает Собственника и Потребителей от внесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

3.3.6. Решением общего собрания избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме. Из числа членов совета дома решением общего собрания избрать председателя совета дома. Наделить председателя совета многоквартирного дома полномочиями на осуществление взаимодействия с управляющей организацией ООО «ЖРЭУ-14» и контроля исполнения ею своих обязательств.

3.3.7. В 30-ти дневный срок с момента получения от управляющей организации ООО «ЖРЭУ-14» предложения о проведении капитального либо текущего ремонта принять решение на общем собрании собственников о необходимости проведения ремонта, сроке его начала, необходимом объёме работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения ремонта. Решение Собственников, оформленное в виде протокола общего собрания направить в адрес управляющей организации ООО «ЖРЭУ-14».

3.3.8. При использовании на проведение работ по ремонту дома средств управляющей организации ООО «ЖРЭУ-14», до окончания срока действия договора возместить понесенные затраты в полном объеме.

3.3.9. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать управляющей организации ООО «ЖРЭУ-14» свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его длительном отсутствии в городе. В случае непредставления такой информации и возникновения аварийной ситуации в помещении, возместить причинённый ущерб гражданам и юридическим лицам, причиненный и их имуществу.

3.3.10. Обеспечивать доступ представителей управляющей организации ООО «ЖРЭУ-14» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния общедомовых и внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с управляющей организацией ООО «ЖРЭУ-14» время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.11. Сообщать управляющей организации ООО «ЖРЭУ-14» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.12. Извещать управляющую компанию ООО «ЖРЭУ-14» о принятии на общем собрании решения о сдаче в аренду либо в безвозмездное пользование части общего имущества.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением управляющей организацией ООО «ЖРЭУ-14» её обязательств по настоящему Договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг управляющей организацией ООО «ЖРЭУ-14», связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг или невыполнения части работ по управлению, содержанию, и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждёнными Правительством Российской Федерации.

3.4.4. Требовать от управляющей организации ООО «ЖРЭУ-14» возмещения убытков, причинённых вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения управляющей организацией ООО «ЖРЭУ-14» своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Требовать от управляющей организации ООО «ЖРЭУ-14» ежегодного представления отчёта о выполнении настоящего Договора.

3.4.6. Направлять уполномоченного представителя Собственников дома для решения вопросов возникающих при изучении финансового отчета.

4. Цена Договора и порядок расчётов

4.1. Цена настоящего Договора на момент его подписания включает в себя:

- стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом;
- стоимость услуг и работ по содержанию общего имущества, минимально в размере установленном органом местного самоуправления;
- стоимость услуг и работ по текущему ремонту общего имущества, минимально в размере установленном органом местного самоуправления;
- стоимость услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества, в размере, определенном в соответствии с законодательством РФ;
- стоимость коммунальных услуг в размере установленном в соответствии с законодательством РФ.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным для граждан согласно законодательству РФ органами государственной власти Калужской области.

4.4. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится ежемесячно до 23 (Двадцать третьего) числа месяца, следующего за истекшим, на расчётный счёт управляющей организации ООО «ЖРЭУ-14». Расчётным периодом для оплаты жилищно-коммунальных услуг устанавливается календарный месяц.

4.5. Неиспользование Собственниками или Пользователями помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учётом перерасчёта платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правительством РФ.

4.6. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

4.7. Плата для Собственников нежилых помещений на содержание и ремонт общего имущества определяется расчётным путём, с учётом степени благоустройства многоквартирного жилого дома и нежилого помещения.

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 организация ООО «ЖРЭУ-14» не несёт ответственности и не возмещает убытки и ущерб, причинённые общему имуществу или имуществу собственников, если они возникли в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- несоблюдения собственниками Правил эксплуатации ЖФ;
- невыполнения собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- непринятия собственниками своевременного решения об определении источника финансирования для выполнения работ по устранению выявленных управляющей организацией ООО «ЖРЭУ-14» по результатам осмотра нарушений Правил эксплуатации ЖФ;

- аварий, произошедших не по вине управляющей организации ООО ЖРЭУ-14 и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии;
 - действий (обстоятельств) непреодолимой силы, независящих от сторон (форс-мажор).
- 5.3. Управляющая организация ООО ЖРЭУ-14 несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате её действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6. Порядок изменения и расторжения Договора.

- 6.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
- 6.2. Смена одного из Собственников помещений в многоквартирном доме не является основанием для изменения условий настоящего договора.
- 6.3. Расторжение Договора не является для Собственников основанием для прекращения обязательств по оплате затрат управляющей организации ООО ЖРЭУ-14 возникших при производстве услуг и работ во время действия настоящего Договора.
- 6.4. Затраты, понесенные управляющей организацией ООО ЖРЭУ-14 на ремонт дома сверх суммы выставленной к оплате Собственникам в период действия Договора, подлежат полному возмещению Собственниками до прекращения действия настоящего Договора.

7. Особые условия

- 7.1. 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.
- 7.2. Настоящий договор считается заключённым, если его подписали Собственники, которым принадлежит в совокупности более 50% площади помещений в данном многоквартирном доме.

8. Срок действия Договора

- 8.1. Договор заключен на срок 1 год и вступает в действие с даты его подписания.
- 8.2. Договор считается продленным в том случае, если ни одна из сторон не заявит о прекращении действия договора за 30 дней до его истечения.
- 8.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Перечень необходимой документации на многоквартирный дом на одном листе.

9. Реквизиты сторон

Управляющая организация
ООО ЖРЭУ-14
248023, г.Калуга, ул.Ф.Энгельса, 21
ИНН 4027067465
Р/сч 40702810722240006167
Отделение № 8608 Сбербанка
России, г.Калуга
к/сч 30101810100000000612
БИК 042908612, КПП 402701001
Директор



