

ДОГОВОР №
управления многоквартирным домом расположенном по адресу:
г. Темрюк, дом № 1 по ул. Набережная.

г. Темрюк

« 1 » ноября 2015 г.

Собственники и наниматели помещений многоквартирного дома № 1 по ул. Набережная в лице председателя совета многоквартирного дома Никольский Н.В., являющегося собственником квартиры № 28 действующей(его) на основании протокола общего собрания собственников квартир в многоквартирном доме № 1 по ул. Набережная от 01.11.2015, именуемые в дальнейшем «Заказчик» с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Жилищная компания», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», действующее на основании Устава, в лице директора Скляренко Павла Викторовича, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор, далее Договор, о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственники - лица, владеющие на праве собственности помещениями по адресу: г. Темрюк ул. Набережная 1 (в дальнейшем Дом), находящимся в многоквартирном доме. **Собственник** помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. **Собственники** владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Общая площадь дома участвующая в договоре составляет 2230,5 кв. м

1.2. Исполнитель - организация, на которую Собственниками на договорной основе возложены обязательства по управлению многоквартирного дома.

1.3. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие **Собственникам** помещений на праве общей долевой собственности 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, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие 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 и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться обслуживание, указан в Приложении 1.

1.4. Высший орган управления многоквартирным домом - общее собрание Собственников помещений. В перерывах между собраниями организационные вопросы решает совет многоквартирного дома, в лице председателя совета, избранного общим собранием собственников и уполномоченный ими представлять интересы собственников по вопросам обслуживания общего имущества многоквартирного дома.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим договором управления многоквартирным домом одна сторона (Исполнитель) по заданию другой стороны (Заказчика) в течение срока, указанного в п. 7.1. настоящего договора за плату, указанную в п. 4.3. настоящего договора обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом по адресу: г. Темрюк ул. Набережная 1, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком Доме.

2.2. Перечень объектов, входящих в состав общего имущества Дома, в отношении которого осуществляется обслуживание по настоящему договору, содержится в **Приложении № 1** к Договору.

2.3. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственников является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;

- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

2.4. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома, оказываемых **Исполнителем**, согласован сторонами в **Приложении № 2** к настоящему Договору.

2.5. Перечень дополнительных работ и услуг по ремонту внутри помещений Собственников, оказывается **Исполнителем** дополнительно (**Приложение № 3**), согласно утвержденной калькуляции.

2.6. Исполнитель предоставляет следующие коммунальные услуги: отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение. Заказчик вносит плату за потребленные коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества. Исполнитель ведет расчет за предоставление коммунальных ресурсов на общедомовые нужды.

2.7. Совет многоквартирного дома осуществляет контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления многоквартирным домом. Председатель совета многоквартирного дома подписывает акты выполненных работ, Отчет Исполнителя о проделанных работах, оказанных услугах ежегодно в срок до 01 апреля направляется Председателю совета многоквартирного дома для ознакомления с собственниками помещений.

2.8. Заказчик имеет право принять на общем собрании собственников жилых помещений решение о проведении дополнительных работ, услуг, не предусмотренных настоящим договором, с определением источника финансирования таких работ, услуг.

2.9. Размер платы за управление содержанием и ремонт общего имущества многоквартирного Дома, определяется на основании обоснованных расчетов, произведенных исполнителем и утвержденных на общем собрании.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах «Заказчика» и в соответствии с требованиями действующих руководящих документов, регламентирующих оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанным в **Приложении № 1** к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества **Исполнитель** обязан устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- регулярно, не менее одного раза в год, производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, учитывать при их разработке и корректировке требования и предложения **Заказчика**;

- проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключать с ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно;

- принимать объемы и качество выполненных работ по заключенным с подрядными организациями договорами;

- вести бухгалтерский, оперативный и технический учет, делопроизводство;

- организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки **Заказчика** на выполнение ремонтных работ общего имущества в многоквартирном доме;

- производить распечатку платежного документа (счета-квитанции) и взимать денежные средства с собственников жилых помещений. Вести полное абонентское обслуживание.

3.1.4. Рассматривать предложения, заявления и жалобы **Заказчика**, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, принимать меры, необходимые для устранения указанных недостатков. В течение **30 дней** со дня получения письменного заявления Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

- 3.1.5. Вести лицевой счет **Заказчика**. Осуществлять начисление и сбор платы за услуги с предоставлением **Заказчику** расчетных документов (квитанций) до 10 числа следующего за прожитым месяцем по утвержденным тарифам через почтовый ящик.
- 3.1.6. Использовать поступающие денежные средства исключительно на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме **Заказчика**.
- 3.1.7. Осуществлять претензионную и судебно-исковую работу по предупреждению и снижению задолженности **Собственников** помещений по установленным платежам за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома а так же с поставщиками и подрядчиками по показанным услугам при их неудовлетворительном качестве..
- 3.1.8. Осуществлять ведение и обеспечивать сохранность технической и иной переданной документации по многоквартирному дому.

3.2. Исполнитель имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Проводить выбор подрядчиков для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

3.2.2. Предъявлять требования к **Заказчику** по своевременному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. К неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

3.2.3. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.2.4. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещении **Заказчика** а так же за счет собственника и за дополнительную плату выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственника, находящегося внутри их помещения – в пределах эксплуатационной ответственности **Сторон**;

3.2.5. Требовать доступа в помещения собственников при необходимости производства аварийных работ и проведения осмотра и работ по содержанию и ремонту инженерного оборудования, конструктивных элементов жилого дома, доступ к которым имеется через помещения собственников.

3.2.6. За счет неиспользованных денежных средств по содержанию общего имущества многоквартирного дома могут быть выполнены работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.3. Заказчик обязан:

3.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

3.3.2. Содержать собственные помещения в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

3.3.3. Предоставлять возможность **Исполнителю** своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых инженерных систем, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц **Исполнителей**.

3.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу **Исполнителя** по телефону 5-23-09 о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

3.3.5. Ежемесячно производить оплату по счет – квитанциям, предоставляемым Исполнителем.

3.3.6. Уведомлять **Исполнителя** в 10-дневный срок о необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в поднаем.

3.3.7. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентиля на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.3.8. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ.

3.3.9. Предоставлять по требованию **Исполнителя** необходимую для обслуживания документацию.

3.3.10. Назначить ответственное лицо, обеспечивающее доступ **Исполнителя** и аварийных служб, в случае аварийной ситуации в рабочие и нерабочие дни (выходные, праздничные) в помещения **Заказчика** в случае длительного отсутствия собственника в квартире.

3.4. Заказчик имеет право:

3.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

3.4.2. Поручать **Исполнителю** подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.4.3. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

3.4.4. На возмещение убытков, понесенных по вине **Исполнителя** или **Подрядчиков**, работающих по договору с **Исполнителем**.

3.4.5. Обращаться с жалобами на действия или бездействие **Исполнителя** в территориальные органы Государственной жилищной инспекции или иные органы, а также на обращение в суд за защитой своих прав и интересов.

3.4.6. Контролировать работу и исполнение обязательств **Исполнителя** по настоящему договору путем создания ревизионной группы из числа **Собственников**. Требовать от **Исполнителя** в месячный срок предоставлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего договора.

3.4.7. Содействовать **Исполнителю** в работе с **Собственниками** и нанимателями в пределах, отнесенных к его компетенции.

4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ УСЛУГ

Услуги по управлению многоквартирным домом

4.1. Плата за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного Дома устанавливается в размере, обеспечивающем проведение всех мероприятий по содержанию, текущему ремонту общего имущества один раз в год,

Размер платы за управление, содержание и резерва средств на проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме подлежит ежегодной индексации в соответствии с прогнозными показателями инфляции, определяемыми Минэкономразвития России с учетом динамики предыдущего года на основании индекса потребительских цен на платные услуги населению, скорректированного на индекс выпадающих доходов сложившийся из соотношения фактического индекса предыдущего периода и прогнозного индекса на регулируемый период (не ниже уровня фактических индексов потребительских цен предыдущего годового периода).

4.2. Размер платы за управление содержание и ремонт общего имущества многоквартирного Дома, определяется на основании обоснованных расчетов, произведенных исполнителем.

4.3. Размер платы за услуги Исполнителя составляет:

За управление и содержание общего имущества многоквартирного дома в размере

9 (девять) руб 46 коп

за один квадратный метр общей площади жилья в месяц.

Резерв средств на проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме

3 (три) руб 11 коп

за один квадратный метр общей площади жилья в месяц.

4.4. **Исполнитель** имеет право на ежемесячное списание денежных средств с лицевого счета **Заказчика** по следующим позициям: электроэнергия мест общего пользования, уборка придомовой территории, АДС, общехозяйственные расходы, прибыль.

4.5. Все изменения стоимости услуг должны фиксироваться дополнительным соглашением к настоящему договору подписываемым председателем совета многоквартирного дома и **Исполнителем** не чаще одного раза в год.

4.6. Все работы и услуги по настоящему договору выполняются только **при наличии денежных средств на лицевом счете многоквартирного дома**.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. **Заказчик** поручает **Исполнителю** осуществление сбора платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества Дома.

5.2. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества Дома вносится собственниками помещений ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.3. **Исполнитель** вправе осуществлять взыскание пени за просрочку платежей с собственников помещений и нанимателей, несвоевременно или не полностью внесших плату за услуги в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки со следующего дня после начисления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРУ.

6.1. Критериями эффективности работы **Исполнителя** являются:

- 1) Предоставление услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. с надлежащим качеством.
- 2) Своевременное осуществление платежей по договорам с подрядчиками.
- 3) Соблюдение Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденного Постановлением Госстроя РФ 27.09.2003г. № 170.

6.2. **Исполнитель** несет ответственность за выполнение работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту в пределах гарантийного срока:

- 1) на текущий ремонт и общестроительные работы – 6 месяцев;
- 2) на ремонт инженерных сетей – 1 год;
- 3) на капитальный ремонт – 2 года.

6.3. Стороны несут ответственность по своим обязательствам согласно договора в соответствии с действующим законодательством.

7. СРОКИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор заключается сроком на 1 (один) год.

с «1» ноября 2015 г. по «1» ноября 2016 г.

7.2. Если ни одна из Сторон в тридцатидневный срок до истечения срока действия настоящего Договора не заявит о намерении его расторгнуть, то настоящий договор продлевается на неопределенный срок на тех же условиях.

7.3. Дополнительные соглашения к настоящему договору вступают в силу с момента, указанного в соглашении. В случае отсутствия указания в договоре о сроке вступления в силу дополнительное соглашение приобретает юридическую силу со дня его подписания сторонами и действует до истечения срока Договора, если иное не установлено самим соглашением.

7.4. Договор может быть расторгнут досрочно по инициативе Исполнителя если уровень ежемесячных платежей производимых Заказчиком будет ниже 70% от общей суммы, необходимой для содержания общего имущества многоквартирного дома.

8. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Перечни, указанные в Приложениях №№ 1-6 могут быть изменены по предложению Заказчика (на основании решения общего собрания собственников помещений Дома) и с согласия Исполнителя.

8.2. Изменение и расторжение договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Приложения № 1-6 являются неотъемлемой частью договора.

9.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один оригинал договора хранится у **Исполнителя**, второй оригинал – у выбранного общим собранием собственников председателя совета многоквартирного дома.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Исполнитель:

ООО «Жилищная компания»
353500 Краснодарский край
г. Темрюк ул. Таманская д. 56б
ИНН 2352041330
КПП 235201001

Наименование банка:

ОАО «Крайинвестбанк»
р/сч 40702810600230000193
к/сч 30101810500000000516
БИК 040349516

Директор

П.В.Скляренко

Заказчик:

адрес: 353500 г. Темрюк
ул. Набережная 1 кв 28

Председатель совета многоквартирного дома

Григорьева (Григорьева)