

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
г. Рыбинск, ул. Гончарова д.15

г. Рыбинск
Ярославская область

«01» декабря 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Волжский», именуемое в дальнейшем **"Управляющая организация"**, в лице директора Ковалева Максима Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Муниципальное бюджетное учреждение городского округа г. Рыбинск, в лице директора Сутягиной Анны Владимировны, действующей на основании постановления Администрации городского округа г. Рыбинск от 21.03.2013 №849, именуемый в дальнейшем **Собственники**, со второй стороны, заключили договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 29.11.2013г.

1.2. Потребителем по настоящему договору выступают собственники (наниматели, арендаторы) жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

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

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными правовыми актами города Рыбинска.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего договора – управление многоквартирным домом, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

В состав общего имущества многоквартирного дома входят помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения. Перечень определения состава общего имущества, границ эксплуатационной ответственности для Исполнителя определяется в соответствии с нормами постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года №491.

2.2. Управляющая организация по поручению и за счет Собственника обязуется оказывать услуги по предоставлению коммунальных услуг Собственнику (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а именно:

2.2.1. В интересах и за счет Собственников выбрать и заключить договоры с обслуживающими организациями, а также ресурсоснабжающими организациями.

2.2.2. Представлять интересы Собственников во всех государственных органах и местных органах власти, в суде общей юрисдикции, арбитражном суде, контрольных и надзорных органах и прочих организациях по вопросам, входящим в предмет договора.

2.2.3. В пределах финансирования, осуществляемого Собственниками, осуществлять выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества.

2.2.4. Контроль за исполнением привлеченных организаций по договорным обязательствам, в том числе объема, сроков, качества предоставления Собственникам жилищно-коммунальных услуг.

2.2.5. Начисление, сбор и перерасчет платежей (начислений) Собственникам за содержание, текущий ремонт, коммунальные и другие услуги.

2.2.7. Проверка технического состояния общего имущества многоквартирного дома.

2.2.8. Взыскание в судебном порядке с Собственников (нанимателей) жилых помещений, арендаторов, собственников нежилых помещений задолженности за жилищно-коммунальные услуги.

2.2.9. С согласия Собственников (при наличии кворума, установленного ЖК РФ) распоряжение общим имуществом (сдача в аренду общего имущества, например, фасад дома для рекламного места и др., размещение оборудования и т.д.) с последующим использованием полученных от этого денежных средств на содержание и ремонт общего имущества дома, а так же на иные цели, установленные Собственниками.

2.2.10. Выполнение иных действий, предусмотренных действующим законодательством РФ, определенных в соответствии с правомерными решениями Собственников.

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, а также с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора. При этом ответственность Управляющей организации ограничена пределами финансирования работ и услуг от потребителей.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.3. Принимать от Собственника плату за содержание общего имущества и плату за коммунальные и другие услуги через систему единых информационных расчетных центров города.

При решении общего собрания собственников многоквартирного дома по внесению собственниками помещений и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма в многоквартирном доме платы за коммунальные услуги, в том числе общедомовые нужды, оплата производится по квитанциям ресурсоснабжающих организаций.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда плата за содержание и ремонт помещения принимается от нанимателя такого помещения. Управляющая организация обеспечивает начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с письменным указанием Собственника (наймодателя).

3.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.5. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков, реагировать на устные обращения, в том числе и поступившие по телефонным звонкам.

3.1.6. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.7. Обеспечить доставку собственникам платежных документов не позднее 30 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника обеспечить выставление при помощи системы ИРЦ платежных (информационных) документов на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доли занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.8. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.9. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.10. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника

согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.11. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.12. Предоставлять Собственнику отчет о расходах и доходах по выполнению условий настоящего Договора за прошедший год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений, а в случае проведения собрания в заочной форме - в письменном виде по требованию Собственника. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. В отчете указывается фактический перечень, количество услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. Форма отчета может быть утверждена и представлена в Управляющую компанию на основании решения общего собрания собственников МКД.

3.1.13. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(м) Собственника.

3.1.14. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.15. Предоставлять для ознакомления Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом.

3.1.16. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за тридцать дней до прекращения действия настоящего договора.

3.1.17. При расторжении настоящего договора управляющая организация перечисляет собранные и неизрасходованные денежные средства с собственников (нанимателей) многоквартирного дома на расчетный счет указанный в письменном заявлении в адрес общества.

3.1.18. По завершению работ по ремонту и техническому содержанию подписать акт выполненных работ у собственников многоквартирного дома или представителя собственников дома.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации с данными предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.4. настоящего Договора.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с должников сумму неплательщиков (пени) и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой с виновных лиц.

3.2.4. В порядке предусмотренном ГК РФ, ЖК РФ встречно приостановить оказание коммунальных услуг по договору при наличии задолженности в отношении Собственника имеющего задолженность до полного погашения.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.3.2. При не использовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети,

дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с управляющей организацией;

г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке.

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

ж) обеспечивать выполнение предусмотренных пожарных, санитарных и иных правил и норм, предусмотренных законодательством.

3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней с целью с соблюдения законных прав и интересов собственников многоквартирного дома следующие сведения :

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях) включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния 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.

3.3.7. Осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации по управлению многоквартирным домом.

3.3.8. Производить оплату услуг (работ) оказанных управляющей компанией сверх установленного тарифа в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество пропорциональной занимаемому Собственником помещению, в случае принятия Собственниками на общем собрании решения о необходимости проведения работ, не установленных настоящим Договором.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае не оказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.4. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного

помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.5. Собственники МКД имеют право подавать заявления, жалобы, претензии, производить обращения по телефонным звонкам в случае некачественного предоставления услуг по содержанию и ремонту мест общего пользования.

4. Цена Договора,

размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения.

4.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение);
- содержание общего имущества многоквартирного дома;
- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- управление многоквартирным домом.

4.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в **Приложении N 2**.

4.3. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей компании. Если Собственники помещений на своем общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления г. Рыбинска.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией как произведение установленных тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемые в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

4.5. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги и (или) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда г. Рыбинска, Управляющая организация применяет новые тарифы и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.6. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставляемого Управляющей компанией счета (счет - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату для юридических лиц). В выставленном Управляющей компанией счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

4.7. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.8. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

4.9. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.

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. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе потребовать от Собственника внесения платы либо обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.4. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством.

6. Изменение и расторжение договора.

6.1. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно:

6.1.1. по соглашению сторон;

6.1.2. на основании решения суда;

6.1.3. в случае ликвидации Управляющей организации;

6.1.4. по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

6.2. Каждая из сторон в любое время вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора, предварительно уведомив об этом другую сторону. В этом случае настоящий договор считается расторгнутым через 3 месяца со дня уведомления стороной другой стороны о таком отказе от исполнения договора. Днем уведомления является день направления письменного уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора по почте заказным письмом.

6.3. Настоящий договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

6.4. Расторжение настоящего договора не является для собственника основанием в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего договора.

6.5. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.6. Изменение условий настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7. Особые условия

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

8. Форс-мажор

8.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства.

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

8.3. 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.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен сроком на три года. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязательств с 01 декабря 2015 года при условии подписания договора при наличии кворума общего собрания, предусмотренного действующим законодательством РФ, оформленного протоколом общего собрания, с одной стороны (акцепт) и подписью уполномоченного представителя Управляющей организации, с другой стороны.

9.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

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. Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома;
2. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.
3. Примерный перечень работ по текущему ремонту и техническому содержанию многоквартирного дома.

10. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация: ООО «Управляющая компания «Волжский»

_____ директор М.И. Ковалев
(подпись)

Подписи собственников многоквартирного дома по ул. Юмшарова д. 15

[illegible]