

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГООКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Саров

«01» марта 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Эксплуатация-Инжиниринг», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», лице Директора Четвергова Дениса Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

собственники многоквартирного дома № 39 по ул. Лесная в г. Саров, Нижегородская область, в лице Председателя совета многоквартирного дома Кравченко Максима Евгеньевича, действующего на основании Протокола общего собрания собственников помещений № 1 от «15» января 2014 года и Доверенности № 1 от «04» февраля 2014 года, именуемые в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения.

1.1. Собственник - физическое или юридическое лицо, владеющее на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

1.2. Управляющая организация - организация, уполномоченная общим собранием собственников многоквартирного дома на выполнение функций по обслуживанию, ремонту многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

1.3. Помещение (жилое, нежилое) – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

1.4. 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.

Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Приложении № 1 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Плата за содержание и ремонт помещения – обязательный платеж, взимаемый с Собственника помещения за оказание услуг и выполнение работ по управлению многоквартирным домом.

1.6. Коммунальные услуги – осуществление деятельности по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме.

1.7. Коммунальные ресурсы - это холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

1.8. Высший орган управления многоквартирным домом - общее собрание Собственников помещений.

1.9. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.10. Управляющая организация ООО «Эксплуатация – Инжиниринг» отвечает по всем незавершенным обязательствам перед Собственниками помещений, вытекающим из соответствующих Договоров управления многоквартирным домом с ООО «Евросталь».

1.11. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354 и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими жилищные отношения.

2. Предмет Договора.

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника помещения в Многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Саров, ул. Лесная, д. 39 и предоставление коммунальных услуг Собственнику помещения в указанном доме.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:

2.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных щитков, сетей домофона и телевидения) в пределах установленных норм.

2.2.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

2.2.3. Техническое обслуживание дома включает в себя: наладку инженерного оборудования, лифта, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых инженерных сетей, наружных инженерных сетей в пределах балансовой принадлежности, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусорокамер и придомовых территорий, контроль за показаниями счетчиков.

2.2.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

а) устранение неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);

б) устранение неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

г) прочистка канализационного лежачка;

д) проверка исправности канализационных вытяжек;

е) проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах;

ж) частичный ремонт кровли;

з) проверка заземления оболочки электрических кабелей, замеры сопротивления изоляции проводки.

2.2.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

б) укомплектование тепловых вводов, тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;

в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах;

г) ремонт кровли;

д) ремонт фасадов дома;

е) ремонт дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

ж) ремонт и установка доводчиков на входных дверях;

з) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

и) ремонт труб внутреннего водостока;

2.2.3.3. Периодичность выполнения работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.2.3.4. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком (с учетом периодичности), который должен предоставляться любому собственнику по первому требованию в течение 3 (трех) рабочих дней.

2.2.3.5. Техническое обслуживание помещения Собственника с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит в оплату за техническое обслуживание):

а) замена прокладок, сальниковых набивок, арматуры обслуживающей более одного помещения с устранением утечки воды;

б) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника;

в) наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией воздушных пробок, промывка трубопроводов, регулировка запорной арматуры;

г) ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших не по вине Собственника;

д) ремонт электропроводки в помещении Собственника в случае нарушения электроснабжения по вине эксплуатирующей организации.

2.2.3.6. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

2.2.3.6.1. Заявки Собственника на проведение аварийно-ремонтных работ принимаются по телефонам 8 (83130) 6-71-17 (с 9ч. до 18ч. в рабочие дни), 6-02-02, 6-57-19 (в нерабочее время), или в офисе Управляющей организации по адресу ул. Силкина, д. 31, 5 этаж, кабинет № 3. Каждая заявка фиксируется в оперативном журнале с присвоением номера.

2.2.3.6. Проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в п. 2.2, может быть изменен решением общего собрания Собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.4. Бесперебойное предоставление Собственнику коммунальных услуг (теплоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, вывоз мусора, электроснабжение).

2.5. Предоставлять иные услуги, предусмотренные решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.6. Осуществлять ведение регистрационного учета Собственников, проживающих в многоквартирном доме.

3. Права и обязанности Сторон.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора после его подписания;

3.1.2. Осуществлять функции по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, а именно:

а) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

б) обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

в) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме;

г) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав Собственников по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

д) представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами в пределах "предмета договора" (п. 2 настоящего Договора);

з) контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;

ж) вести реестр Собственников и обновлять технический паспорт на дом.

3.1.3. Заключить договора с ресурсоснабжающими организациями, осуществляющими продажу коммунальных ресурсов.

3.1.4. Управляющая организация обязуется предоставлять платежные документы не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.5. Управляющая организация обязана информировать Собственников об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты предоставления платежных документов.

3.1.6. Для принятия решений на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.7. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора, а также передать техническую документацию и технический паспорт на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления таким домом Председателю Совета дома, а в отсутствии такового любому другому члену Совета дома.

3.1.8. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб путем их размещения на информационном стенде многоквартирного дома.

3.1.9. По требованию Собственника производить сверку платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором.

3.1.10. Не допускать использования общего имущества в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества, либо его части, Управляющая организация заключает соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.11. Установить следующий регламент рассмотрения Управляющей организацией обращений собственников помещений в многоквартирном доме:

Обращение собственника	Срок ответа (рабочих дней с момента получения)
Извещение о приеме жалобы (заявления, требования, претензий) и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа. (Заявления с требованием провести акт обследования на предмет некачественного предоставления коммунальных услуг)	2

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату за оказываемые работы и услуги.

3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с Собственника неоплаченную сумму неплатежей и пеней, в связи с несвоевременной и (или) неполной оплатой оказанных работ и услуг.

3.2.3. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.4. По вопросам, связанным с содержанием, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома, представлять в пределах "предмета договора" (п. 2 настоящего договора) интересы Собственника перед третьими лицами и судебных инстанциях.

3.2.5. Через своих представителей принимать участие на Общих собраниях собственников.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская его порчи, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в доме и придомовой территории.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3. Незамедлительно сообщать Управляющей организации об обнаружении неисправности сетей, оборудования, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги, отвечающие параметрам качества и надежности.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке, за исключением внесения изменений в несущие конструкции многоквартирного дома.

3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации предоставления отчета о выполнении условий настоящего Договора.

3.4.5. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по Договору.

4. Платежи по Договору.

4.1. Цена договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги и включает в себя:

4.1.1. плату за содержание и ремонт общего имущества, включающую в себя плату по управлению;

4.1.2. плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление по тарифам, определенным поставщиками данных услуг и утвержденным на территории г. Саров.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, включающую в себя плату по управлению, указана в Приложении № 3, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.3. Размер платы, указанный в п. 4.1.1. настоящего Договора определяется на Общем собрании собственников помещений в данном доме, с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок 1 (один) год.

4.4. Размер платы, указанный в п. 4.1.2. настоящего Договора, определяется в соответствии с тарифами, установленными соответствующими органами регулирования и может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

4.5. Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющего не позднее 10(десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее 5(пятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.7. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

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) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.3. В случае неполной оплаты Собственником коммунальной услуги Управляющая организация вправе после письменного предупреждения (уведомления) Собственника, у которого имеется задолженность по оплате за коммунальные услуги, ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в порядке, предусмотренном Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

6. Изменение Договора и разрешение споров.

6.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

6.2. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. Направление претензии обязательно, срок ответа на претензию – не более 15 (пятнадцать) рабочих дней. В случае не достижения соглашения в процессе переговоров споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности передаются на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7. Условия и порядок расторжения Договора

7.1. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

7.2. Договор может быть расторгнут:

а) в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей, с обязательным уведомлением об этом не позже, чем за месяц;

б) в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, с обязательным уведомлением об этом не позже, чем за 3 месяца, если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению;

в) по соглашению сторон в любое время;

г) в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник, с обязательным уведомлением не позже, чем за 3 месяца.

7.3. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация и технический паспорт, материальные ценности передаются Председателю Совета дома, а в отсутствии такового любому другому члену Совета дома на хранение.

8. Форс-мажор.

8.1. Ни одна Сторона не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, обусловленные обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, препятствующие исполнению обязательств по Договору (форс-мажор).

8.2. Свидетельство, выданное компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия форс-мажорных обстоятельств.

8.3. Сторона, которая не исполняет своих обязательств, должна дать письменное извещение другой Стороне о препятствии и его влиянии на исполнения обязательств по Договору.

8.4. Вышеуказанные обстоятельства приостанавливают действие Договора.

8.5. Дальнейшие отношения Сторон оформляются дополнительным соглашением, являющимся неотъемлемой частью Договора.

8.6. Если форс-мажор действует на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев и не обнаруживает признаков прекращения, Договор может быть расторгнут Сторонами путем направления уведомления другой Стороне.

9. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по Договору.

9.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по Договору осуществляется путем:

9.1.1. предоставления Управляющей организацией ежегодно в течение первого квартала текущего года Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. Отчет Управляющей организацией публикуется на сайте www.reformagkh.ru в сети интернет.

9.1.2. составление акта по факту не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;

9.1.3. инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагирования Управляющей организации на обращения Собственника, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

9.1.4. направление обращения в органы местного самоуправления о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

9.1.5. участия Председателя Совета дома, а в отсутствии такового любого другого члена Совета дома в проведении мероприятий в соответствии с п.2.2.3.1. настоящего договора.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и заключен сроком на 1 (один) год. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по истечении указанного срока, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах на 9 (девяти) листах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Состав общего имущества многоквартирного дома;
2. Периодичность оказания услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
3. Сведения об установленных ценах (тарифах) на услуги (работы) по содержанию и ремонту общего имущества;
4. Перечень технической документации на многоквартирный дом

Реквизиты сторон

Управляющая организация

Общество с ограниченной ответственностью
«Эксплуатация – Инжиниринг»
607189, г. Саров, Нижегородская обл., ул. Силкина, д. 31
ИНН 5254487972, ОГРН 1135254001607, КПП 525401001
р/с 40702810600000003265 в
ОАО «АКБ САРОВБИЗНЕСБАНК»
к/с 30101810200000000721, БИК 042204721

Собственник

Председатель Совета многоквартирного дома № 39
по ул. Лесная г. Саров Нижегородской области



/Д.А. Четвергов/

/М.Е. Кравченко/