

ДОГОВОР № 10
управления многоквартирным домом

г. Котельнич

01 мая 2009 года

Общество с ограниченной ответственностью «Базис 1», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Ежова Алексея Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Собственники жилых помещений многоквартирного дома по адресу: Кировская область, г.Котельнич, ул.Победы 50А, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и совместно именуемые «Стороны», заключили договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору **Управляющая компания** по заданию Собственников за плату оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: **Кировская область, г.Котельнич, ул.Победы 50А**, - обеспечивает предоставление коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, теплоснабжение) собственникам и лицам, пользующимся помещениями в данном доме, а также осуществляет иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность,

а **Собственники** оплачивают оказанные услуги и выполненные работы в сроки и на условиях, установленных настоящим договором.

1.2. Условия настоящего договора распространяются на всех собственников помещений в указанном многоквартирном доме.

1.3. Сторонами определен состав общего имущества указанного многоквартирного дома и согласован в *Приложении № 2* к настоящему договору.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая компания имеет право:

2.1.1. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома самостоятельно или путем привлечения Подрядчиков.

2.1.2. Представлять интересы собственников жилых помещений перед исполнителем работ и услуг.

2.1.3. Предъявлять требования к нанимателям и собственникам жилых помещений по своевременному внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, принимать меры по взысканию задолженности по соответствующим платежам, а также информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, об использовании их не по назначению.

2.1.4. Подготавливать и представлять на рассмотрение собственникам жилых помещений предложения по коммерческому использованию нежилых помещений и земельного участка, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на его содержание, а также на иные цели, устанавливаемые общим собранием Собственников.

2.1.5. Принимать участие в общих собраниях Собственников.

2.1.6. По решению общего собрания собственников инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

2.1.7. Изменить работы, указанные в *Приложении 3* к настоящему договору, путем замены на какие-либо работы, указанные в заявлениях жильцов и которые, по их мнению, первостепенны на данном доме; либо в случае, когда проведение данных работ необходимо для предотвращения, ликвидации аварийных ситуаций в доме.

2.1.8. Оставлять на своем расчетном счете средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (перерасчеты платежей и т.п.), до конца финансового года и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ, услуг по содержанию и текущему ремонту, на компенсацию инвестированных Управляющей компанией в общее имущество средств, возмещение убытков, выплату штрафных санкций и прочие расходы.

2.1.9. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим договором.

Договор управления многоквартирным домом № 50А по улице Победы города Котельнич Кировской области от 01 мая 2009 года

2.2. Управляющая компания обязана:

- 2.2.1. Организовать оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома путем заключения соответствующих договоров с обслуживающими (подрядными, в т.ч. специализированными организациями).
- 2.2.2. Контролировать и требовать выполнения договорных обязательств исполнителями по обслуживанию и текущему ремонту общего имущества (а также капитальному ремонту - в случае принятия Собственниками жилых помещений решения о его проведении), предоставлению коммунальных услуг (по объему, качеству и срокам предоставления).
- 2.2.3. Принимать работы и услуги, выполненные и (или) оказанные по заключенным с исполнителями договорам.
- 2.2.4. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.
- 2.2.5. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственников.
- 2.2.6. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного разрешения аварийных ситуаций, незамедлительного устранения неисправностей конструктивных элементов многоквартирного дома и его инженерного оборудования.
- 2.2.7. Осуществлять прием и рассмотрение жалоб Собственников на действия (бездействия) обслуживающих, ресурсоснабжающих и иных организаций.
- 2.2.8. Производить начисление, сбор и перерасчет платежей Собственников за содержание и ремонт общего имущества дома, коммунальные и прочие услуги.
- 2.2.9. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию.
- 2.2.10. Предоставлять Собственникам помещений в многоквартирном доме (на общем собрании) отчет о выполнении договора управления за предыдущий год не позднее первого квартала текущего года.
- 2.2.11. Выдавать Собственникам жилых помещений многоквартирного дома справки и иные документы в пределах своих полномочий.
- 2.2.12. Предоставлять Собственникам информацию об установленных ценах и тарифах на коммунальные услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 2.2.13. Предоставлять интересы Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах по вопросам, связанным с исполнением настоящего договора.

2.3. Собственники имеют право:

- 2.3.1. Получать своевременно и качественно выполненные работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 2.3.2. Получать бесперебойно и в необходимых объемах коммунальные услуги.
- 2.3.3. Участвовать в принятии решений об использовании и изменении режима пользования общим имуществом и повышении уровня благоустройства, об условиях договора управления и (или) договоров на выполнение отдельных видов услуг (работ), о расторжении таких договоров в случае их неисполнения либо ненадлежащего исполнения.
- 2.3.4. Контролировать (посредством установки специализированных приборов учета в заявительном режиме) фактическое получение и оплату фактических объемов потребленных коммунальных услуг.
- 2.3.5. Участвовать в осмотре и приемке выполненных работ (оказанных услуг) Управляющей компанией через своего представителя: _____

№ квартиры, контактный телефон

Ф.И.О. представителя

- 2.3.6. Получать информацию о проделанной работе по содержанию и текущему ремонту дома, израсходованных материалах, количестве электроэнергии по местам общего пользования, общих затратах по телефонам 4-35-48 (расчетный отдел) и 4-15-00 (специалисты).

2.4. Собственники не вправе:

- 2.4.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества.
- 2.4.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, регулируемую запорную арматуру.

2.4.3. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления).

2.4.4. Нарушать имеющиеся схемы учёта поставки коммунальных услуг.

2.4.5. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

2.5. Собственники обязаны:

2.5.1. Соблюдать Правила пользования жилым помещением, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах (комнатах).

2.5.2. Вносить плату за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и сроки, установленные жилищным законодательством и предусмотренные настоящим договором.

2.5.3. Поддерживать занимаемое жилое помещение в исправном техническом состоянии, включая его инженерное оборудование, осуществлять своевременно его ремонт.

2.5.4. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям, в том числе:

* соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования;

* не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

* выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места;

* не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

* не сливать жидкие пищевые отходы в неустановленные места.

2.5.5. Немедленно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, о снижении параметров коммунальных услуг, создающем угрозу здоровью, жизни и безопасности проживающих в многоквартирном доме граждан.

2.5.6. Проводить какие-либо ремонтные работы в жилом помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку с соблюдением требований, установленных законодательством РФ.

2.5.7. Уведомлять Управляющую компанию в 3-дневный срок об изменении условий или режима пользования жилым помещением (количество проживающих, возникновение или прекращение права на льготы и др.) и необходимости соответствующего перерасчета платы за коммунальные услуги.

2.5.8. Допускать в помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

2.5.9. Предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия собственника на случай проведения аварийных работ.

2.5.10. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан, с условиями настоящего договора.

2.5.11. При отчуждении помещения третьим лицам обеспечить заключение с ними договора на управление, содержание и ремонт на условиях настоящего договора с Управляющей компанией в течение 3 (трех) дней с момента передачи права собственности на помещение.

2.5.12. Осуществлять сохранность квартирного электросчетчика. Непосредственно заключать договор с электроснабжающей организацией. В случае порчи или хищения электросчетчика, его приобретение и установка производится за счет собственника.

2.5.13. С момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иным способом (по факсу, по почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую компанию.

2.5.14. Участвовать в проведении капитального ремонта многоквартирного дома путем авансового софинансирования в размере не менее 5 % от общей стоимости капитального ремонта дома с общего числа собственников. Доля каждого Собственника в требуемой сумме пропорциональна площади принадлежащего собственнику помещения.

3. Размер платы и порядок расчетов

3.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги, устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающей в себя плату за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, определяется на общем собрании собственников жилых помещений с учетом предложений Управляющей компании и устанавливается на один календарный год.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения рассчитывается как произведение соответствующей цены на 1 кв.м. на жилую площадь занимаемых жилых помещений. Тариф с перечнем работ согласован в *Приложении № 3* к настоящему договору.

3.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт по настоящему договору может быть изменен по соглашению Сторон в случае, если запланированной суммы сборов недостаточно для выполнения каких-либо работ по текущему ремонту многоквартирного дома. В данном случае проводится общее собрание собственников с участием представителя Управляющей компании, на основании решения которого производится сбор дополнительных денежных средств на выполнение требуемых работ.

3.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома на последующие годы должен устанавливаться общим собранием собственников жилых помещений не позднее, чем за 30 дней до окончания срока действия текущего тарифа. В случае непредставления в определенный срок документов, подтверждающих установление размера платы на следующий год, Управляющая компания снимает с себя обязанность выполнять работы (оказывать услуги) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в следующем году.

3.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется как произведение тарифов, установленных органами местного самоуправления на соответствующие коммунальные услуги на объемы потребленных ресурсов (воды, газа, электрической и тепловой энергии и т.д.) по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым органами местного самоуправления в порядке, определяемом Правительством РФ.

3.6. Собственник, независимо от регистрации на данной площади, вносит плату ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании выставляемых ему Управляющей компанией платёжных документов.

3.7. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить Управляющей компании пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центробанка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4. Ответственность сторон

4.1. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ и настоящим договором.

4.2. При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по содержанию, текущему ремонту общего имущества собственник вправе по своему выбору потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги);
- повторного выполнения работ (оказания услуг);
- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.

4.3. Стороны освобождаются от ответственности в том случае, если надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор). К обстоятельствам непреодолимой силы стороны отнесли природные явления стихийного характера (землетрясения, природные условия, исключаяющие нормальную жизнедеятельность человека), некоторые явления общественной жизни (военные действия, эпидемии, национальные и отраслевые забастовки, организованные в установленном законом порядке) и другие обстоятельства, которые могут быть определены как непреодолимая сила, препятствующая надлежащему исполнению обязательств.

Сторона, для которой создавалась вследствие непреодолимой силы невозможность исполнения обязательств, обязана в течение 10 дней с момента их наступления известить другую сторону об указанных обстоятельствах в письменной форме.

4.4. Управляющая компания не несёт ответственности за действия (бездействие) третьих лиц, с которыми не состоит в договорных правоотношениях.

4.5. Граждане, виновные в порче общего имущества и помещений многоквартирного дома, допустившие самовольное переустройство и (или) перепланировку жилого помещения, несут ответственность в соответствии с Жилищным кодексом РФ и законодательством об административных правонарушениях.

5. Срок действия и расторжения настоящего Договора

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует с «01» мая 2009 года по «01» мая 2012 года.

5.2. Настоящий договор считается продлённым на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

5.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору принимаются на общем собрании Собственников жилых помещений многоквартирного дома, оформляются в письменной форме и подписываются Управляющей компанией и уполномоченным представителем Собственников.

5.4. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон или по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

5.5. В случае досрочного расторжения настоящего договора в связи с принятием собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей компании по фактическим затратам, в том числе возместить средства, направленные Управляющей компанией на инвестирование в общее имущество многоквартирного дома.

6. Прочие положения

6.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору, решаются сторонами путём переговоров.

6.2. В случае не достижения согласия спор передаётся на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. Настоящий договор составлен в двух аналогичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одной для каждой из сторон.

7. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая компания:

Общество с ограниченной ответственностью «Базис 1»

Юридический адрес: 6122607, Кировская область, г. Котельнич, ул. Победы, 50а

Почтовый адрес: 612602, Кировская область, г. Котельнич, ул. Октябрьская 102.

телефон/факс 4-71-81 (приёмная, директор)

ОГРН 1094313001760 ИНН 4313008661 КПП 431301001

р/с 40702810400090000152 в ОАО КБ «Хлынов»

к/с 30101810100000000711 БИК 043304711

Собственники жилых помещений многоквартирного дома по адресу:

612600, Кировская область, город Котельнич, улица Победы 50А

Управляющая компания:

Директор



Ежов

Собственники:

Председатель общего собрания Собственников

Ветомилки

кв. № 2.6

тел. _____

(Список Собственников с подписями - Приложение № 1)