

ДОГОВОР
Управления многоквартирным домом

д. Жилетово.

4 мая 2015 года.

ООО «Новый Дом - Жилетово», именуемый в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Большой Галины Ивановны действующего на основании Устава и решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: д. Жилетово № 14 от 29.04.2014 года), и собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: д. Жилетово д. 14 Дерзавинского р-на Калуж. обл именуемые в дальнейшем «Собственники», заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственники - лица, владеющие на праве собственности помещениями расположенными по адресу: д. Жилетово д. № 14. Собственники помещения несут 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.

1.2. Управляющая компания – организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом.

1.3. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащее Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющейся частями квартир и предназначенных для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие 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 около домовый территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в техническом паспорте на строение № 14 от « » 1983 г.

1.4. Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользоваться данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет право, нести обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.5. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет право, нести обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1.6. Высший орган управления многоквартирным домом – Общее собрание Собственников помещений.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

- 2.1. Предметом настоящего договора является оказание Управляющей компанией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.
- 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 (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.
- 2.2.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а так же в местах общего пользования.
- 2.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание придомовых территорий.
- 2.2.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):
- а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);
 - б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборов и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);
 - в) устранение незначительных неисправностей электрических устройств;
 - г) прочистка канализационного лежачка;
 - д) проверка исправности канализационных вытяжек;
 - е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
 - ж) частичный ремонт кровли;
 - з) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.
- 2.2.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осеннее - зимний период:
- а) ремонт и регулировка систем отопления;
 - б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;
 - в) ремонт кровли;
 - г) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
 - д) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
 - е) установка пружин или доводчиков на входных дверях;
 - ж) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
 - з) ремонт труб наружного водостока;
 - и) устранение причин подтапливания подвальных помещений.
- 2.2.3.3. Санитарное содержание придомовых территорий:
- а) уборка в зимний период:
 - подметание свежеснегавшего снега;
 - посыпка территорий противогололедными материалами;
 - подметание территорий в дни без снегопада;
 - очистка урн от мусора;
 - уборка контейнерных площадок;

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками;
- очистка урн от мусора;
- промывка урн;
- уборка газонов;
- уборка контейнерных площадок.

2.2.3.4. Круглосуточное функционирование аварийно - диспетчерской службы.

2.2.3.5. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в п. п. 2.2, может быть изменен решением Управляющей компании в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.4. Перечень услуг по техническому обслуживанию, которое предоставляет Управляющий:

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

- а) наладка и регулировка систем отопления с ликвидацией не прогревов, воздушных пробок;
- б) ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших не по вине Собственника;
- в) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 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;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;
- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово - хозяйственной деятельности;
- вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

3.1.2. При оказании Собственнику услуг по текущему ремонту и заключении с Исполнителями заказа договоров о проведении текущего ремонта руководствоваться Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

3.1.3. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

3.1.4. Своевременно, за десять дней до введения в действия новых тарифов на содержание, техобслуживание и ремонт жилья, ставить в известность Собственника об изменении тарифов.

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

3.1.6. На основании решения Собственников многоквартирного дома осуществлять добровольное страхование жилых и нежилых помещений по договору со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой компании.

3.1.7. За 30 дней до истечения срока действия настоящего договора предоставлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего договора, а также предоставлять техническую документацию 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 (непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме) одному из данных Собственников, указанному в решении Общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

3.2. Управляющая компания имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату на содержание и текущий ремонт, наем жилья, а также за вывоз ТБО и утилизацию ТБО.

3.2.2. При авариях по согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставить последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.3. По разрешению Общего собрания Собственников сдавать в аренду жилые, подвальные и чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома (домов), развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома (домов), и другие цели по решению Собственников, принятому в соответствии с действующим законодательством.

3.2.4. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

3.2.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома.

3.3. Собственники обязуются:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном 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 услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3. При внесении платы за жилье с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

3.3.4. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.

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

3.4.3. Ежеквартально контролировать выполнение Управляющей компании ее обязательств по Договору управления путем получения информации об оказанных услугах, осуществленных работах, произведенных расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также путем ознакомления с документами.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ.

4.1. Цена договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт многоквартирного дома.

4.1.1. Плата за содержание и ремонт, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными в д. Жилетово .

4.3. Размер платы за оказанные работы и услуги, указанные в п. п. 4.2. – 4.3. настоящего Договора может быть изменен на основании нормативно – правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

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

4.5. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение.

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ.

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

5.2. Если Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющей компании признается неудовлетворительной, ей выносится предупреждение и дается шесть месяцев для улучшения работы.

5.3. Стороны настоящего договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

6.1. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения договора с Управляющей компанией.

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

6.3. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае невыполнения Управляющей компанией своих обязанностей с обязательным уведомлением не позже чем за шесть месяцев.

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании с обязательным уведомлением об этом не позже чем за шесть месяцев либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющей компании, если не определен ее правопреемник.

6.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового – любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ.

7.1. Общее Собрание собственников помещений многоквартирного дома по вопросам управления общим имуществом многоквартирного дома могут быть организованы как по инициативе Собственников, так и по инициативе Управляющей компании.

- 7.2. Собственник помещений многоквартирного дома уведомляется о проведении Общего собрания под роспись либо путем помещения информации на досках объявлений в подъездах.
- 7.3. Управляющая компания уведомляется о проведении собрания, организуемого по инициативе Собственников по вопросам управления многоквартирного дома, путем направления по месту нахождения Управляющей компании заказного письма с обратным уведомлением либо путем вручения уведомления представителю Управляющей компании под подпись.
- 7.4. Общее собрание собственников могут проводиться как в очной, так и в заочной форме.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

- 8.1 Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.
- 8.2 Договор заключен сроком на пять лет.
- 8.3 В случае, если ни одна из сторон не позднее чем за 30 дней, не заявит о прекращении договора по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Это правило применяется и в последующем. В остальном, не предусмотренном условиями договора, стороны руководствуются действующим законодательством.
- 8.4 Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой стороны. Каждый собственник помещения имеет право получить по требованию заверенную Управляющей организацией копию договора. Если одно жилое помещение имеет двух и более собственников копия настоящего договора может быть получена одним из собственников.
- 8.5 Все приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой частью Договора.

Перечень приложений:

№	Наименование приложения	Количество листов
1	Протокол общего собрания собственников МКД № <u>14</u> от <u>29.04</u> 2015г.	1
2	Лист голосования собственников МКД № _____	<u>2</u>

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН ДОГОВОРА.

Управляющая компания:

ООО «Новый Дом - Жилетово»

Юридический и почтовый адрес: 249841, Калужская область, Дзержинский район, д. Жилетово д.7

ИНН/КПП 4027085506 / 400401001 ОГРН 1084027001178

Банковские реквизиты:

Р/с 40702810622200000643

Калужское ОСБ № 8608 г.Калуга

К/с 30101810100000000612

БИК 042908612

Директор _____ Г.И.Большова

Настоящий Договор подписан Собственниками помещений в МКД № _____

количество голосов	составляющих
<u>61</u> %	<u>1711, 2</u> Кв.м

Перечень Собственников помещений в МКД, подписавших настоящий Договор, содержится в Приложении 2 к настоящему Договору.