

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Брянск

«12» «11» 2014г.

Управляющая организация ООО «АртТЕХ», именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", в лице директора Кулешова Александра Петровича, действующего на основании Устава, и с другой стороны Уполномоченный представитель собственников жилых помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Брянск, ул. Навернинская, дом № 11, в лице Кулешова Александра Петровича, именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий от имени собственников в соответствии с решением общего собрания собственников квартир (помещений) от «12» «11» 2014г., заключили настоящий Договор.

Целью настоящего договора является оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ высокого качества по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющей компанией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

1.2. Состав общего имущества дома № 11 по ул. Навернинская г. Брянска, в отношении которого будет осуществляться управление: помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения; крыши; ограждающие несущие конструкции; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого (или) нежилого помещения (квартиры); земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом; внутридомовые инженерные системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения, состоящие из стояков и разводки; внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, аппаратуры защиты, контроля и управления, приборов учета мест общего пользования, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений мест общего пользования, пассажирских лифтов многоквартирного дома, сетей от границы зоны ответственности.

1.3. «Управляющая компания» принимает на себя обязательства по техническому обслуживанию, надлежащему содержанию и ремонту инженерных систем и оборудования общего имущества многоквартирного жилого дома и предоставления коммунальных услуг согласно постановлений:

- Постановления Правительства РФ от 06 мая 2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

- Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил 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"

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

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

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

1.4.3. 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 лестничных клеток, мусоропроводов и придомовых территорий.

1.4.4. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

1.4.5. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

1.4.6. Вывоз твердых бытовых отходов.

1.5. Перечень коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию, которые предоставляет Управляющая компания:

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

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

- а) замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;
- б) установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной головке;
- в) регулировка смывного бочка с устранением утечки воды;
- г) укрепление расшатанного унитаза, умывальника, раковины, мойки;
- д) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших по вине Собственника;
- е) промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры (в том числе полотенцесушителей) с их заменой;
- ж) ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших по вине Собственника;
- з) ремонт электропроводки в помещении Собственника;
- и) вывоз крупногабаритного, строительного мусора.

- 1.6. Капитальный и текущий ремонт общего имущества производится по решению общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома.
- 1.7. Управляющая компания при производстве планового осмотра общего имущества многоквартирного дома, проводимого в соответствии с утвержденным графиком, составляет соответствующий акт, в котором отражается необходимый перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 1.8. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества включает в себя: частичный ремонт кровли; частичный ремонт межпанельных швов; частичный ремонт отмостки; косметический ремонт подъездов; частичный ремонт элементов благоустройства (малые формы, ограждения, фасады, подъездные козырьки); замена и ремонт окон в местах общего пользования и подъездных дверей; частичная замена стояков, разводки холодного и горячего водоснабжения, отопления и водоотведения.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая компания обязуется:

- 2.1.1. Предоставлять «Собственнику» жилищные услуги, соответствующие по качеству требованиям нормативов и стандартов, санитарным правилам и нормам, согласно действующего законодательства.
- 2.1.2. Осуществлять начисление платы за жилищные и коммунальные услуги и направлять «Собственнику» квитанции на оплату предоставляемых услуг не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным. Своевременно выставлять в адрес Собственников платежные документы на внесение платы за содержание общего имущества, предоставления коммунальных услуг.
- 2.1.3. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово- хозяйственной деятельности.
- 2.1.4. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.
- 2.1.5. Своевременно информировать Собственников через «Объявления» в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях предоставления коммунальных услуг.
- 2.1.6. Заключать договоры на техническое обслуживание, санитарное содержание и ремонт многоквартирного дома, договоры с ресурсоснабжающими организациями и другие необходимые договоры, связанные с эксплуатацией, ремонтом принятого в управление многоквартирного дома, осуществлять контроль за их выполнением.
- 2.1.7. Своевременно ставить в известность «Собственника» об изменении ставок оплаты за жилое помещение, содержание и текущий ремонт, а также об изменении тарифов на коммунальные услуги.
- 2.1.8. Осуществлять контроль за соблюдением «Собственником» обязательств по использованию жилого помещения и по платежам.
- 2.1.9. Принимать и выполнять заявки на оказание услуг.
- 2.1.10. Контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов.
- 2.1.11. Предоставлять уполномоченному собственниками лицу, либо председателю совета дома в первом квартале года, Следующего за отчетным периодом, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период; сумма задолженности по начисленным платежам; перечень исполненных Управляющей организацией обязательств (работ, услуг)
- 2.1.12. Оформлять акты выполненных работ и оказанных услуг в 2-х экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приемки работ(услуг), то работы(услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.
- 2.1.13. Предоставлять уполномоченному собственниками лицу результаты совместного осмотра общего имущества, перечень мероприятий (работ,услуг), необходимых для устранения, выявленных дефектов, а также планируемые затраты для уведомления собственников помещений.

2.2. Управляющая компания имеет право:

- 2.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги.
- 2.2.2. В случае невнесения собственником платы за жилищно-коммунальные услуги в течение 3 месяцев производить отключение занимаемых помещений от подачи водоснабжения, электроэнергии в порядке, установленном действующим законодательством, а также обращаться с иском в суд о принудительном взыскании суммы долга.
- 2.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору. Проводить выбор подрядных и специализированных организаций 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.
- 2.2.4. По согласованию с «Собственником» производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении «Собственника», поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.
- 2.2.5. Приостановить предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственников в случаях:
- возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электро-, газоснабжение, а также водоотведение;
 - стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также необходимости их локализации и устранения.
- 2.2.6. Приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг, указанных в предупреждении, через 1 месяц после письменного предупреждения (претензии) Собственника с предварительным (за 3 суток) письменным извещением в случае несвоевременной или неполной оплаты Собственником коммунальных услуг за шесть и более расчетных периодов подряд (до ликвидации задолженности);
- 2.2.7. Требовать обеспечения допуска в жилое помещение в заранее согласованное с Собственниками время работников Управляющей организации, а также специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водо-, электроснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра

инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.8. Предупреждать «Собственника» о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием жилых помещений не по назначению либо с ущемлением прав и интересов соседей. Принимать меры административного взыскания (выдавать предписания, предупреждения, готовить документы для административных комиссий, созданных при администрациях района).

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

2.3. **Собственник обязуется:**

2.3.1. Обеспечивать сохранность и поддерживать занимаемое 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.

2.3.2. 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.

2.3.3. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным,

2.3.4. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, в том числе:

- использовать жилое помещение в соответствии с его назначением,
- бережно относиться к жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в квартире немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них «Управляющей компании» или в соответствующую аварийную службу;
- бережно относиться к жилому дому, к объектам благоустройства и зеленым насаждениям;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 06.00;
- экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию;
- производить за свой счет текущий ремонт занимаемого жилого помещения и мест общего пользования в квартире.

2.3.5. Уведомлять «Управляющую компанию» об изменении количества проживающих человек в своем помещении, о совершенных сделках с жилым помещением (купля- продажа, обмен, дарение и т.п.)

2.3.6. Обеспечивать доступ в занимаемое жилое помещение представителя «Управляющей компании» для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, инженерного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем, для выполнения необходимых ремонт работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, систем вентиляционных каналов, приборов учета и контроля, находящихся в жилом помещении и проходящих через него, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям, с целью предотвращения ущерба, либо уменьшения его объема, работ по отключению подачи холодной воды, электроэнергии в случае неоплаты потребителем жилищных и коммунальных услуг в течение 3 месяцев.

2.3.7. Ознакомить всех совместно проживающих с ним совершеннолетних членов своей семьи с условиями настоящего договора.

2.3.8. Собственники помещений несут перед управляющей организацией ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.

2.4. **Собственник имеет право:**

2.4.1. Получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

2.4.2. 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 настоящим договором.

2.4.3. 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 в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

2.4.4. Контролировать выполнение Управляющей компанией её обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

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

2.4.6. Осуществлять контроль за исполнением настоящего договора через членов Совета многоквартирного дома. Для этого получать от ответственных лиц информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и(или) выполненных работах, за истекший квартал текущего года. В согласованные с ответственными лицами Управляющей организации сроки – проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы за счет средств собственников и нанимателей).

3. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

- 3.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание общего имущества, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома.
- 3.2. Плата за помещения и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, техническому обслуживанию лифта, вывозу ТБО.
- Плата за коммунальные услуги для собственника включает в себя плату за холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение и электроснабжение.
- 3.3. Размер платы за услуги, оказываемые Управляющей компанией определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными и утвержденными комитетом государственного регулирования тарифов Брянской области.
- 3.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными комитетом государственного регулирования тарифов Брянской области.
- 3.5. 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.
- 3.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
- 3.7. Собственникам жилых помещений счета-квитанции на оплату доставляются в почтовые ящики.
- 3.8. Размер платы по договору может быть изменен также по взаимному согласию Управляющей организации и Собственников по настоящему договору. В таком случае согласование изменения размера платы должно происходить в следующем порядке: – Управляющая организация, как инициатор изменения ставки, направляет собственникам, путем передачи членам Совета или иным выбранным собственниками лицам, перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества. Информация в перечне должна содержать наименование работ, периодичность их выполнения и размер ежемесячной платы в рублях на квадратный метр общей площади помещений собственников; - Собственники МКД проводят общее собрание и принимают решение об утверждении или отклонении предложения Управляющей организации. Решение общего собрания оформляется протоколом общего собрания, который передается в управляющую организацию.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. Управляющая организация несет ответственность по своим обязательствам с момента начала исполнения обязательств по договору.
- 4.2. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.3. Управляющая организация несет ответственность перед собственниками по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления договора в юридическую силу.
- 4.4. Ни Управляющая организация ни собственники не несут ответственности за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясение, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, иные обстоятельства, не зависящие от воли Управляющей организации и собственников, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору.

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ.

- 5.1. Настоящий Договор может быть изменен и дополнен по соглашению сторон.
- 5.2. Договор может быть изменен по решению суда в случаях, установленных действующим законодательством.
- 5.3. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 6.1. Договор может быть расторгнут:
- 6.1.1 Договор в одностороннем порядке по инициативе общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае не соблюдения Управляющей компании своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 2 (два) месяца.
- 6.1.2 В одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 2 (два) месяца.
- 6.1.3 По соглашению сторон.
- 6.1.4 В случае ликвидации Управляющей компании, если не определен его правопреемник.
- 6.1.5 После расторжения Договора техническая документация передается вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

- 7.1. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе, для тех родственников, которые не участвовали в голосовании.

- 7.2. Собственник и Управляющая компания создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.
- 7.3. Управляющая компания является единственной организацией, с которой Собственник заключил договор управления домом.
- 7.4. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр хранится в управляющей компании ООО «АртТЕХ», а второй выдается под роспись уполномоченному лицу Михайлову Александру Ивановичу.
- 7.5. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью
- 7.6. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.
- 7.7. Договор заключен на срок 5 лет. В случае если ни одна из сторон за 2 месяца до истечения срока действия настоящего договора не уведомила другую сторону о намерении расторгнуть его (договор) то договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.
- 7.8. Договор, может быть, расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе настоящего договора.
- 7.9. При отсутствии решения общего собрания собственников многоквартирного дома о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.
- 7.10. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемые Управляющей организации и Собственниками друг другу по настоящему Договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату лично, посылным, заказным письмом, телефонограммой, телефаксом с отметкой о получении.
- 7.11. Управляющая организация и Собственники по настоящему договору, получившая(ий) обращение другой стороны по поводу неисполнения настоящего договора, обязана(ы) рассмотреть его и дать письменный ответ другой стороне в течении 30 дней с момента получения указанного сообщения.
- 7.12. Приложения к настоящему договору, являющиеся его неотъемлемой частью:
 Приложение №1 «Состав общего имущества МКД»
 Приложение №2 «Границы эксплуатационной ответственности ООО «АртТЕХ» и Собственников в части содержания и ремонта внутридомовых инженерных сетей»
 Приложение №3 «Протокол общего собрания собственников помещений МКД»
 Приложение №4 «Перечень услуг по содержанию общего имущества МКД»
 Приложение №5 «Порядок уведомления собственников помещений МКД о состоянии общего имущества в МКД»
 Приложение №6 «Калькуляция себестоимости содержания и текущего ремонта МКД»

8. ПОДПИСИ СТОРОН

ООО «АртТЕХ»

Адрес, телефон: 241022 г. Брянск, ул. Академика Королева, д.1. кв4, тел. 62-14-17.

ИНН: 3245312361 КПП: 325701001 Банк: Ф-л ГПБ (ОАО) в г. Туле

Расчетный счет: 40782810600047104835 Кор.счет: 30101810700000000716 БИК: 047003716

Кулешов А.П.

м.п.

Уполномоченный представитель собственников жилых помещений многоквартирного жилого дома № 15 по ул. Набережная, г. Брянска. ФИО Смирнов А.И.
 г.Брянск, ул. Набережная, д. № 11, кв. 30
 Подпись [подпись] Дата «12» «11» 2014г.

Настоящий договор одобрен общим собранием собственников жилого дома № 15 по ул. Набережная, г. Брянска, (протокол № 2 от «12» «11» 2014 года)