

ДОГОВОР № 02-06/140-08
управления многоквартирным жилым домом

«14» сентября 2008 г.

г. Калуга

ЖСК «Металлург», в лице председателя Хлебникова Н. Н., действующей на основании Устава, выступающее от имени собственников помещений, именуемое в дальнейшем ЖСК, с одной стороны, и ООО «ЖРЭУ № 6», в лице директора Мамаевой О. И., действующей на основании Устава именуемое в дальнейшем Управляющая компания, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Предметом настоящего Договора является управление многоквартирным жилым домом, находящимся по адресу: ул. *Вооруженного Восстания*, д. 1 (далее – многоквартирный дом), организация Управляющей компанией работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, организация предоставления коммунальных услуг Собственникам помещений в указанном доме, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

1.2. ЖСК передает с *14 сентября 2008* г., а Управляющая компания принимает в управление в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором многоквартирный дом, в том числе общее имущество данного дома, состав которого определяется техническим паспортом многоквартирного дома на основании статьи 36 Жилищного кодекса РФ.

Общая площадь многоквартирного дома составляет *2299,9* кв. м., площадь убираемой придомовой территории *400* кв. м.

1.3. Управляющая компания обязуется организовать Собственникам помещений бесперебойное предоставление жилищных и коммунальных услуг путем заключения и сопровождения договоров, надлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе организовать текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

1.3.1. Перечень видов работ по содержанию и техническому обслуживанию приведен в приложении № 1 к настоящему договору.

1.3.2. Перечень видов работ по капитальному ремонту предусмотрен приложением № 2 к настоящему договору.

1.3.3. Перечень работ по текущему ремонту предусмотрен приложением № 3 к настоящему договору.

1.3.4. Перечень коммунальных услуг, за организацию предоставления которых отвечает Управляющая компания, предусмотрен приложением № 4 к настоящему договору.

1.4. Изменение перечня видов работ по содержанию и текущему ремонту, по капитальному ремонту, перечня коммунальных услуг, указанных в настоящем договоре, возможно путем оформления дополнительного соглашения к настоящему договору.

1.5. В случае возникновения аварийной ситуации в многоквартирном доме или инженерном оборудовании, расположенном в данном многоквартирном доме, в период времени в рабочие дни с 8.00 до 17.00, Собственники помещениями уведомляют Управляющую компанию.

В случае возникновения аварийной ситуации в многоквартирном доме или инженерном оборудовании дома в период времени в рабочие дни с 17.00 до 8.00, в выходные и нерабочие праздничные дни (круглосуточно), Собственники помещениями обращаются в аварийную службу города. Перечень видов работ выполняемых аварийно-ремонтной службой определен в приложении № 5 к настоящему договору.

1.6. По факту передачи дома Сторонами составляется акт по форме, установленной приложением № 6, в котором указывается техническая характеристика многоквартирного дома с учетом процента износа.

2. Права и обязанности Управляющей компании

2.1. Управляющая компания, осуществляя управление многоквартирным домом, выполняет следующие функции:

2.1.1. Ведение технической, финансовой и иной необходимой документации на находящийся в управлении многоквартирный дом, в том числе обеспечение паспортного учета, ведение и хранение домовых книг, картотеки, выдача справок о составе семьи, выписок из лицевых счетов и т.д., т.п.;

2.1.2. Мониторинг технического состояния многоквартирного дома;

2.1.3. Планирование выполнения работ по обслуживанию, текущему и капитальному ремонту с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования;

2.1.4. Проведение конкурсного отбора подрядных организаций для выполнения работ по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту, капитальному ремонту общего имущества в

многоквартирном доме; проведению работ по содержанию внутридомового инженерного оборудования; проведению аварийных работ.

2.1.5. Заключение договоров с организациями, предоставляющими жилищные услуги и поставляющими коммунальные ресурсы:

- на обеспечение Собственников помещений коммунальными услугами (договоры на холодное и горячее водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение);
- на предоставление Собственникам помещений жилищными услугами (договор на выполнение работ по содержанию, техническому обслуживанию многоквартирного жилого дома, выполнение текущего и капитального ремонта общего имущества; договор на организацию вывоза твердых бытовых отходов; иные договоры, необходимые для реализации функций управления общим имуществом многоквартирного жилого дома).

2.1.6. Осуществление систематического контроля и оценки соответствия качества поставляемых коммунальных услуг и выполненных работ поставщиками и подрядчиками установленным стандартам, требованиям и нормам.

2.1.7. Предъявление требований к организациям, предоставляющим жилищные услуги и поставляющими коммунальные ресурсы, в случае нарушения ими договорных обязательств.

2.1.8. Организация комплекса работ по благоустройству придомовой территории.

2.1.9. Организация комплекса работ по вывозу мусора и бытовых отходов.

2.1.10. Организация и проведение мероприятий по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.

2.1.11. Организация комплекса работ по устранению аварийных ситуаций.

2.1.12. организация выполнения мероприятий по ГО и ЧС, мобилизации населения (организация обеспечения оповещения, средств защиты, содержания укрытий и т.п.), предусмотренных законодательством РФ.

2.1.13. Осуществляет иные функции, направленные на повышение эффективности управления общим имуществом многоквартирного жилого дома.

2.2. Для формирования условий выполнения функций, указанных в п.2.1. Управляющая компания:

2.2.1. участвует в формировании экономически обоснованной платы за жилое помещение и коммунальные услуги и представляет их в виде предложений в соответствующий уполномоченный орган;

2.2.2. готовит предложения по установлению нормативов потребления коммунальных услуг и представляет их в орган местного самоуправления;

2.2.3. организует начисление оплаты и прием платежей от Собственников помещений платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе осуществляет взаимодействие с организацией, осуществляющей расчетно-кассовое обслуживание;

2.2.4. обеспечивает целевое расходование денежных средств, поступивших от Собственников помещений в качестве платы за жилищные услуги, коммунальные услуги, а также платы, поступившей от Собственников за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.5. контролирует своевременное внесение Собственниками помещений платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

2.2.6. осуществляет судебное взыскание долговых требований, возникших в результате неуплаты или недоплаты платежей за жилое помещение и коммунальные услуги;

2.2.7. предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора за каждое полугодие в текущем году, необходимую техническую, бухгалтерскую, статистическую информацию (в том числе сметы (калькуляции) расходов на планируемые работы), касающуюся выполнения сторонами договорных обязательств, информацию о порядке предоставления услуг, их потребительских качествах.

2.2.8. осуществляет взаимодействие с управлением социальной защиты населения по возмещению льгот по оплате гражданами жилищно-коммунальных услуг путем заключения и сопровождения соответствующих договоров.

2.2.9. взаимодействует с ЖСК при осуществлении функций, направленных на повышение эффективности управления общим имуществом многоквартирного жилого дома.

2.3. Управляющая компания имеет право:

2.3.1. в случае ненадлежащей эксплуатации Собственники помещений инженерного и иного оборудования по вине последних, требовать возмещения от Собственников помещений причиненных убытков в установленном законом порядке.

2.3.2. начислить пеню при внесении Собственниками помещений платы за жилое помещение и коммунальные услуги с нарушением сроков либо не внесении платы, предусмотренной законом.

Размер пени составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

2.3.3. осуществлять контроль за целевым использованием жилых помещений, расположенных в многоквартирном доме и применять меры, предусмотренные законодательством РФ, в случае использования указанных помещений не по назначению.

2.3.4. при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность производить перерасчет платы Пользователям помещениями за коммунальные услуги ненадлежащего качества и с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2.3.5. при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность требовать от поставщиков услуг изменения размера платы за коммунальные услуги в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления.

2.3.6. применять предусмотренные действующим законодательством меры воздействия к подрядчикам и поставщикам услуг, допустивших снижение их качества и недопоставку.

2.3.7. Самостоятельно, соблюдая установленные периоды и сроки, определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации для выполнения работ по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

2.3.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ, отнесенных к Управляющей компании.

3. ЖСК обязано:

3.1. Совместно с «Управляющей компанией» и обслуживающей организацией по мере необходимости участвовать в комиссионном обследовании санитарного и технического состояния дома и придомовой территории, вести контроль за выполнением плана текущего ремонта и графика вывоза ТБО. Оценивать качество выполненных работ, порученных обслуживающей организации.

3.2. Оказывать «Управляющей компании» всемерную поддержку для выполнения условий настоящего договора.

3.3. Предоставить «Управляющей компании» необходимую техническую документацию на дом.

3.4. Содействовать своевременному внесению оплаты пользователями помещениями за жилищно-коммунальные услуги, для чего регулярно проводить разъяснительную работу с пользователями.

3.5. Через собственников жилых помещений своевременно извещать «Управляющую компанию» и обслуживающую организацию о всех неисправностях инженерного оборудования, конструкций здания, аварийных ситуациях. Обеспечивать доступ представителей обслуживающей организации для выполнения необходимой работы.

3.6. Участвовать в комиссиях по определению причин и последствий после аварийных ситуаций.

3.8. ЖСК обязуется обеспечивать осуществление пользователями помещениями следующих прав и обязанностей:

А. Собственники помещений обязаны:

1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы других пользователей помещениями, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории, требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства; использовать жилые помещения исключительно по назначению.

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 помещения.

3. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, плату за коммунальные услуги не позднее 23 (двадцать третьего) числа месяца, следующего за расчетным.

4. Обеспечить допуск в помещения должностных лиц и работников организаций, имеющих право проведения профилактических и ремонтных работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

5. Не производить переустройство и (или) перепланировку помещения в нарушение установленного порядка. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без уведомления и, в необходимых случаях, согласования с Управляющей компанией.

6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией.

7. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.

8. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

9. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ, региональных и местных органов власти применительно к данному договору.

Б. Собственники помещений вправе:

1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать жилищные и коммунальные услуги (в случае отсутствия прибора учета - в объеме не ниже установленного на территории г. Калуги норматива потребления коммунальных услуг), отвечающих параметрам качества.

2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку помещения и его помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком помещении, мест общего пользования, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.

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

4. Права ЖСК

4.1. Контролировать выполнение Управляющей компанией ее обязательств по настоящему договору в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации в лице Остач Евы Михайловны, Канарейкиной Людмилы Владимировны (по доверенности).

4.2. Требовать надлежащего исполнения Управляющей компанией ее обязанностей по настоящему договору.

5. Порядок определения цены договора, размера платы за жилое помещение и размера платы за коммунальные услуги

5.1. Цена договора управления устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества, стоимости коммунальных услуг, а также стоимости иных услуг, которые составляют предмет договора и которые предоставляет Управляющая компания по настоящему договору.

Стоимость услуги по управлению многоквартирным домом определяется на основании правового акта уполномоченного органа власти.

5.2. Размер платы за жилое помещение определяется на основании правового акта уполномоченного органа власти.

5.2.1. Плата за жилое помещение 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 и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за вывоз ТБО от контейнеров и иные услуги;

5.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с действующим законодательством.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение.

5.4. Размер платы за оказанные работы и услуги, указанные в п.п. 5.1. – 5.3. настоящего Договора может быть изменен на основании принятого Сторонами решения.

5.5. Пользователи помещениями вносят плату на расчетный счет МУП «ЕРКЦ» на основании агентского договора, заключенного между Управляющей компанией и МУП «ЕРКЦ», не позднее 23 (двадцать третьего) числа месяца, следующего за истекшим.

5.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится пользователями на основании платежных документов, представленных не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим.

5.7. Управляющая компания обязана в письменной форме не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней проинформировать пользователей помещениями об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги до даты представления платежных документов на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

5.8. Не использование пользователями помещений не является основанием не внесения 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.

5.9. 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 за счет собственных средств. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в данном случае производится Собственниками в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом на оплату, в котором указывается наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет на который должны быть перечислены денежные средства, сумма подлежащая уплате. Платеж должен быть внесен Собственниками не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

6. Форс-мажор

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы, прямо или косвенно препятствующих исполнению настоящего Договора, то есть таких обстоятельств, которые не зависят от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения Договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

7. Ответственность сторон

7.1. Стороны обязаны принять все меры по разрешению споров и разногласий по исполнению настоящего Договора путем переговоров.

7.2. Если возникающие споры невозможно разрешить при помощи переговоров, то они разрешаются в судебном порядке.

7.3. Стороны не несут материальной ответственности и не компенсируют ущерб, если он возник в результате:

- стихийных бедствий (пожара, возникшего не по вине Сторон, наводнения и других форс-мажорных обстоятельств);
- умышленных действий, выполнения работ без разрешения, грубой неосторожности лиц, проживающих в жилом доме;

7.4. Отношения не указанные в настоящем договоре, регулируются действующим законодательством.

8. Ответственность пользователей помещениями

8.1. При нарушении правил пользования помещениями (порча помещений, бесхозяйное обращение с ним, использование помещения не по назначению, и т.д.), Пользователи помещениями несут ответственность за все последствия, возникающие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций в помещении.

За самовольные переустройство и перепланировку помещений Собственники несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ

8.2. В случае систематического нарушения Пользователями помещениями прав и законных интересов других пользователей Управляющая компания вправе обратиться в уполномоченные органы для применения мер, предусмотренных законодательством РФ.

8.3. В случае нарушения обязанностей, предусмотренных разделом А п.п.4., 5., 6, 7, 8, 9 настоящего Договора Пользователи несут ответственность за все последствия, возникшие в результате возникновения аварийной или иной ситуации в помещении. Работы, производимые Управляющей компанией либо третьими лицами по поручению Управляющей компании, связанные с ликвидацией последствий несоблюдения указанных обязанностей, производятся за счет виновных Пользователей.

8.4. При внесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги с нарушением сроков либо не внесении платы Собственники уплачивают Управляющей компании неустойку в соответствии с п.2.3.2 настоящего Договора. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Пользователем одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 6 Договора.

8.5. Собственники самовольно подключившись к энергетическим сетям, системам питьевого водоснабжения, водоотведения, самовольно (безучетно) использующие электрическую, тепловую энергию, газ, питьевую воду, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.6. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственники лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Пользователя, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

9. Изменение и расторжение договора

- 9.1. Договор может быть расторгнут:
- по соглашению сторон;
 - в случае ликвидации Управляющей компании.
- 9.2. Стороны вправе изменить Договор путем составления дополнительного соглашения. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны всеми сторонами.
- 9.3. Изменение Договора в одностороннем порядке не допускается.

10. Срок действия договора

- 10.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.
- 10.2. Договор заключен сроком на один год.
- 10.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

11. Заключительные положения

- 11.1. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.
- 11.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой стороны, каждый из которых имеет равную юридическую силу.

12. Адреса и реквизиты сторон

Управляющая компания
ООО «ЖРЭУ № 6»
Адрес: г. Калуга, ул. Воронина, д. 34
ИНН 4026004110
р/сч. 40602810500000000078
В КФ АКБ «Лефко-Банк» г. Калуга
КПП 402801001/БИК 042908713
кор.сч. 30101810300000000713

Директор _____ Мамаева О. И.



ЖСК «Металлург»
г. Калуга, ул. Вооруженного Восстания, д. 1
ИНН 4028017227

ОГРН 1044004600826

Председатель правления

Хлебников Н. Н.

Члены правления:

Остач Е. М.

Колдаева В. И.

Королева И. А.

Нефедов И. В.