

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

поселок Лоза Московской области

от « 01 » января

2015 год

ООО «Управляющая Компания Авангард», именуемое в дальнейшем "Управляющий", в лице генерального директора Полякова Юрия Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники жилых помещений (Приложение №1) 5-ти этажного многоквартирного дома по адресу: деревня Зубцово, дом № 12 (далее - "Многоквартирный дом"), заключили настоящий Договор на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома (далее - "Договор").

1. Предмет договора

1.1. Собственники помещений поручают, а Управляющий принимает на себя обязанности по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, деревня Зубцово, дом № 12.

1.2. Высший орган управления Многоквартирным домом - общее собрание Собственников помещений. В перерывах между собраниями организационные вопросы решает Совет многоквартирного дома или Уполномоченный представитель Собственников помещений, избранный общим собранием Собственников и представляющий интересы Собственников по вопросам управления, содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

1.3. Состав общего имущества Многоквартирного дома согласно Постановлению Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г.

1.4. Границей эксплуатационной ответственности между Управляющим и Собственником жилых/нежилых помещений является:

- по строительным конструкциям со стороны Собственника - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения со стороны

Управляющего - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля - по первым сварным соединениям на стояках. Индивидуальные приборы учета холодной и горячей воды, газа и бытовые газовые плиты не принадлежат к общему имуществу дома;

- на системе канализации со стороны Управляющего - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире). Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющий, остальное оборудование - Собственник;

- на системе электроснабжения со стороны Управляющего - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Индивидуальный электросчетчик, электроплита не принадлежат к общему имуществу. Стояковую разводку и точки крепления обслуживает Управляющий. Отходящие от точек крепления провода и все электрооборудование после этих точек обслуживает Собственник.

1.5. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора:

а) адрес Многоквартирного дома: МО, Сергиево-Посадский р-он, д. Зубцово, дом № 12 _____;

б) год постройки: 1984 _____;

в) этажность: 5 (пять) _____;

г) количество квартир: 60 _____;

д) общая площадь жилых помещений 3392,2 кв.м.;

е) общая площадь нежилых помещений: 67,9 кв.м.;

1.6. Собственники помещений обязуются оплачивать услуги Управляющему в порядке, установленном настоящим Договором.

1.7. Срок действия данного договора I (один) год с момента подписания (дополнительные разъяснения к данному пункту в п. 7.2, настоящего договора).

2. Обязанности и права Сторон

2.1. Управляющий обязан:

2.1.1. Осуществлять управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

2.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать проведение работ по управлению, содержанию и текущему, частичному, латочному ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

2.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему, частичному, латочному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанным в Приложении № 2 к настоящему Договору. Перечень работ и услуг может быть изменен с учетом рекомендаций Управляющего общим собранием Собственников.

2.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать от Собственника (ов) и пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц заявки по телефонам 8(496) 548-96-45 своевременно устранять аварии на общем имуществе Многоквартирного дома.

2.1.5. Рассматривать заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В зависимости от срочности выполнения заявок выполнять их в следующем временном порядке:

- Аварийные заявки - выполнение в срок от 15 минут до 3 часов;

- Текущие заявки - выполнение в срок от 1-го до 3-х дней в зависимости от объема работ (объем работ устанавливается при принятии заявки);

- Внутриквартирные заявки - выполняются в сроки в зависимости от объемов работ и загрузки специалистов.

(Данный вид заявок осуществляется на платной основе по предварительному согласованию с уполномоченными лицами обслуживающей организации).

лицами обслуживающей организации).

2.1.6. Не позднее трех дней до проведения работ внутри помещения(й) Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещением(ями) в Многоквартирном доме, время доступа в помещение(я), а при невозможности согласования направить Собственнику уведомление, предписание о необходимости проведения работ внутри помещения(й). В аварийных ситуациях доступ к помещению должен быть предоставлен немедленно.

2.1.7. Вести лицевые счета Собственников жилых помещений в Многоквартирном доме. Своевременно производить сверку расчетов с Собственниками.

2.1.8. Вести учет объемов произведенных работ и оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома. Представлять на согласование (подпись) членам Совета многоквартирного дома, или Уполномоченному, или Собственнику акты выполненных работ по содержанию и текущему, частичному, латочному ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

2.1.9. Представлять членам Совета многоквартирного дома или Уполномоченному отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в I квартале текущего года за прошедший год (один экземпляр отчета), второй экземпляр остается у Управляющего. В отчете указывается:

а) размер полученных в течение отчетного года Управляющим от Собственников помещений в Многоквартирном доме средств в качестве платы за управление, содержание и текущий, частичный, латочный ремонт;

б) размер расходов Управляющего, связанных с управлением, содержанием и текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома, включая истребование задолженности Собственников и/или нанимателей помещений.

в) список должников, несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за услуги Управляющего, и размеры сумм, не выплаченных ими на день предоставления членам Совета многоквартирного дома или Уполномоченному отчета о выполнении настоящего Договора.

2.1.10. Вести и хранить переданную Управляющему техническую документацию (базы данных) на Многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

2.1.11. В случае расторжения, прекращения договора управления Многоквартирным домом Управляющая организация передает техническую документацию (базы данных) на Многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора, уполномоченному представителю собственников Многоквартирного дома, или в случае их прямого указания иному лицу, в том числе иной управляющей организации.

2.1.12. Сотрудники Управляющего обязаны общаться с клиентами корректно и уважительно.

2.2. Управляющий имеет право:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом предложений Совета многоквартирного дома или Уполномоченного, решение о включении в план работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме работы.

2.2.2. Предъявлять требования к Собственникам по своевременному внесению платы за управление, содержание и текущий, частичный, латочный ремонт, а также в случаях, установленных федеральными законами и Договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней). В случае невнесения вышеуказанных платежей свыше трех месяцев к неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

2.2.3. Организовывать и проводить проверку технического состояния элементов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и газоснабжения, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, в помещениях Собственников.

2.2.4. Ежемесячно после окончания срока внесения платы за управление, содержание и текущий, частичный, латочный ремонт по требованию Совета многоквартирного дома или Уполномоченного предоставлять списки должников, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату.

2.2.5. Требовать допуска в заранее согласованное с потребителем (Собственник или наниматель помещения) время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющего (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического состояния общего имущества Многоквартирного дома и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.6. Требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по вине потребителя и (или) членов его семьи, в случае невыполнения потребителем обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющего (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в подпункте "д" пункта 52 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

2.2.7. Размещать рекламу на платежных документах и информационных стендах.

2.2.8. За дополнительную плату оказывать услуги и производить работы, не предусмотренные настоящим Договором.

2.2.9. Все виды услуг, перечисленных в настоящем договоре, Управляющий выполняет исключительно на те средства, которые жильцы оплачивают за содержание жилья. При нехватке средств, ввиду просрочки оплаты заказчика Управляющий вправе отказаться от исполнения своих обязанностей по договору до погашения задолженности.

2.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и настоящим Договором.

2.3. Собственники жилых помещений обязаны:

2.3.1. Соблюдать Правила проживания и содержания общего имущества дома, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

2.3.2. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

2.3.3. Предоставлять возможность Управляющему своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющего.

2.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющего о неисправностях сетей, оборудования, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

- 2.3.5. Ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, производить оплату по платежным документам, предоставляемым Управляющим. Неиспользование Собственником, нанимателем или иными лицами жилого помещения общего имущества дома не является основанием для невнесения платы за жилое помещение (ст. 155 ЖК РФ).
- 2.3.6. В случае смены Собственника жилого помещения сообщить Управляющему Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права.
- 2.3.7. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентили на грубах горячей и холодной воды, газоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер. При временном неиспользовании помещения(й) для проживания более 5 дней сообщать Управляющему свои контактные телефоны и адреса, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещение(я).
- 2.3.8. Соблюдать следующие требования:
- а) производить работы на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, с привлечением специализированной организации, предварительно уведомив Управляющего;
 - б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более кВт), не увеличивать площадь поверхности нагревательных приборов (дополнительные секции приборов отопления);
 - в) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме;
 - г) не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений собственника, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования;
 - д) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
 - е) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы.
- 2.3.9. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ.
- 2.3.10. Не совершать самостоятельных действий, связанных с отключением Многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла без согласования с Управляющим.
- 2.4. Собственники имеют право:
- 2.4.1. На своевременное и качественное выполнение работ по содержанию и текущему, частичному, латочному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и настоящим Договором.
- 2.4.2. Собственник вправе по своему выбору:
- а) оплачивать услуги Управляющего наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами.
 - б) поручать другим лицам внесение платы за услуги Управляющего вместо него любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и Договору;
 - в) вносить плату за услуги Управляющего за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения;
 - г) осуществлять предварительную оплату услуг Управляющего в счет будущих месяцев.
- 2.4.3. Собственник имеет право:
- а) получать сведения о состоянии расчетов по оплате услуг (лично или через своего представителя по рукописной доверенности);
 - б) получать акт о непредоставлении коммунальных услуг в результате проведения ремонтных работ на внутридомовых инженерных сетях и о сроках выполнения указанных работ.
- 2.5. Совет многоквартирного дома или Уполномоченный имеют право:
- 2.5.1. Контролировать работу и выполнение обязательств Управляющего по настоящему Договору. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющим в рамках исполнения настоящего Договора по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

3. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт.

Порядок внесения платы.

Порядок определения цены по договору

- 3.1. Стоимость работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме определяется соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме. Размер платы составляет в месяц (за 1м² общей площади) **22,31 руб.**
- В общую площадь жилого помещения включаются площади жилых и подсобных помещений, встроенных шкафов согласно данным технического паспорта жилого помещения, утвержденного БТИ, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.
- 3.2. Собственник помещений в Многоквартирном доме производит оплату услуг, предусмотренных настоящим Договором, по платежному документу до десятого числа месяца, следующего за истекшим, на расчетный счет Управляющего.
- 3.3. Услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества оказываются Управляющим в пределах собранных средств. Недопоставка услуг, связанная с неплатежами Собственника, не является основанием для перерасчета платежей.
- 3.4. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием для невнесения платы за управление, содержание и текущий, частичный, латочный ремонт общего имущества.
- 3.5. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связанных с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
- 3.6. Собственники вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющего обеспечить предоставление ему платежных документов.
- 3.7. Услуги Управляющего, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.
- 3.8. Размер платежей за коммунальные услуги определяется на основании нормативно правовых актов установленных органами субъектов Российской Федерации.
- 3.9. Размер оплаты за коммунальные услуги может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти субъектов Российской Федерации, а за жилищные услуги на основании решения общего собрания собственников Многоквартирного дома, в случае отсутствия такого решения плата за содержание и ремонт определяется на основании Постановления органа местного самоуправления.

4.0. Управляющий, основываясь на цены и тарифы текущего года, ежегодно, в соответствии с фактически установленным Правительством РФ размером инфляции, индексирует размер платы за жилищные услуги управляющего в виде тарифа на эти услуги.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

4.2. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в Многоквартирном доме или порчи имущества других Собственников, при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.3. Управляющий несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника в Многоквартирном доме, возникший в результате его действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством. Управляющий не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников.

4.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за управление, содержание и текущий, частичный, латочный ремонт плательщик обязан уплатить Управляющему пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.5. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества Многоквартирного дома Управляющий не несет ответственности за качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

4.6. Управляющий не несет ответственности за ухудшение состояния общего имущества Многоквартирного дома вследствие недостаточного (неполного) финансирования Собственниками необходимых затрат на содержание и текущий ремонт.

4.7. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Осуществление контроля за выполнением Сторонами обязательств по Договору

5.1. Контроль за выполнением Управляющим его обязательств по настоящему Договору осуществляется Советом многоквартирного дома или Уполномоченными лицами:

- получения от Управляющего информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями раздела 6 настоящего Договора;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

5.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) пользующихся его помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лиц, общему имуществу Собственников помещений в Многоквартирном доме, а также по требованию Управляющего, членов Совета многоквартирного дома или Уполномоченного либо Собственника составляется акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющим или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться.

5.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющего, члена Совета многоквартирного дома или Уполномоченного, Собственника, а при его отсутствии - лиц, пользующихся ею Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц.

5.4. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причины и последствия недостатков: факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) лиц, пользующихся его помещением(ями) в этом Многоквартирном доме; описание (при наличии возможности - их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

5.5. Акт составляется в присутствии члена Совета многоквартирного дома или Уполномоченного и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия. Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один экземпляр вручается Собственнику или члену Совета многоквартирного дома, или Уполномоченному под расписку.

6. Изменение и расторжение Договора, урегулирование споров.

- 6.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.
- 6.2. Любые изменения Договора оформляются в письменном виде путем составления дополнительного соглашения.
- 6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях, предусмотренных законодательством РФ.
- 6.4. Управляющий за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора обязан передать полученную на момент заключения Договора техническую документацию на Многоквартирный дом члену Совета многоквартирного дома или Уполномоченному. Независимо от причин расторжения Договора Собственники и Управляющий обязаны исполнить свои обязательства до момента окончания действия Договора.

7. Прочие условия

- 7.1. Собственник и Управляющий создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.
- 7.2. Правоотношения между Сторонами возникли с даты принятия общим Собранием собственников помещений Многоквартирного дома Решения большинства (кворума более 51%) о передаче МКД в управление Управляющему (ООО «УК Авангард») и подписания данного договора. При отсутствии заявления о расторжении договора (с юридическими обоснованиями расторжения) от одной из Сторон за один месяц до окончания срока действия Договора настоящий Договор считается продленным.

(продлонгированным) на следующий срок (п. 1.7. настоящего Договора) на тех же условиях. Договор составлен в 2х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

8. Подписи сторон

Управляющая компания:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Авангард»

Юридический адрес: 141006, Московская область, г. Мытищи, Олимпийский проспект, стр.10, эт.16, оф. 1603

Фактический адрес: 141323, Московская область, Сергиево-Посадский район, сельское поселение Лозовское, поселок Лоза, д.9

ОГРН – 1085029010318, свидетельство о гос. регистрации от 27.10.2008 г. № 010575201

ИНН – 5029120211, КПП – 502901001

р/с - 407028102400000003123; в ОАО «Сбербанк России»;

к/с - 301018104000000000225;

БИК - 044525225;

e-mail: 2772094@satroy-m.ru;

адрес сайта в сети Интернет: _____;

тел.: 8 (499) 277-20-94

тел. аварийно-диспетчерской службы (круглосуточно): 8 (499) 548-96-45

(пос. Лоза, д. 9)

Генеральный директор ООО «УК Авангард»

Польков Ю.М.

