Договор №11

управления многоквартирным жилым домом по адресу г. Саранск, ул. Маринина, 24

г. Саранск "16" февраля 2009 г.

ООО «Дом», , именуемое в дальнейшем **"Управляющая компания",** в лице директора **Пирогова Андрея Васильевича**, действующего на основании Устава, и Товарищество собственников жилья «Светлица» в лице Председателя правления **Маркитантова Вячеслава Александровича**, действующий на основании Устава, именуемый в дальнейшем **«Собственник»** заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников жилого дома от "13" января 2009 г.

1.2. Права и обязанности, предусмотренные в настоящем договоре, в полном объеме распространяются на взаимоотношения между **«Управляющей компанией»** и **«Собственником»**, именуемые в дальнейшем **Стороны**.

2. Термины, используемые в Договоре

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир, межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие 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.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

- санитарную уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, чердака;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз и размещение ТБО на городской свалке;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей(восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;

- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств.

3. Предмет Договора

3.1. **Собственник** поручает, а **Управляющая компания** обязуется оказывать жилищно-коммунальные услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: г Саранск ул. Маринина, 24.

3.2. **Собственник** обязуется оплачивать **Управляющей компании** указанные в пункте 3.1 услуги в сроки оговоренные настоящим договором.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. **Управляющая компания** *обязуется:*

4.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.1.3. Представлять интересы **Собственников** по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во все организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

4.1.4. Вести и хранить 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.

4.1.5 Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются **Приложением N 1** к настоящему Договору. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании **Собственников** и по согласованию с **Управляющей компанией**, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих **Сторон.**

4.1.6 Обеспечивать **Собственников** жилищно- коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

4.1.7 Обеспечивать аварийное обслуживание принятого в управление многоквартирного жилого дома.

4.1.8 Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб **Собственников** многоквартирного жилого дома и принимать соответствующие меры в установленном порядке.

4.1.9 Уведомлять **Собственника** об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома в рамках Договора, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

4.1.10 Информировать в письменной форме **Собственника** об изменении размеров установленных платежей, стоимости жилищно-коммунальных услуг не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере.

4.1.11 Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1. Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 5 числа текущего месяца за текущий месяц.

4.1.12 Обеспечить **Собственников** и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб.

4.2. **Управляющая компания** *вправе:*

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным жилым домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

4.2.2. В случае непредоставления **Собственником** до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета за текущий месяц в помещениях, принадлежащих **Собственнику**, производить расчет размера оплаты услуг за этот месяц с использованием утвержденных на территории г.Саранска нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после

предоставления **Собственником** сведений о показаниях приборов учета.

4.2.3. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных **Собственником**, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.4. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб в помещениях, принадлежащих **Собстеннику.**

4.2.5. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки **Собственником** оплаты оказанных услуг согласно пункта 3.1 настоящего договора более двух месяцев.

4.2.6. Взыскивать с **Собственника** в установленном порядке задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг в рамках настоящего Договора.

4.3. **Собственник** *обязуется:*

4.3.1. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. Возмещать **Управляющей компании** расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый **Управляющей компанией** счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей компанией порядком и условиями Договора.

4.3.2. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных **п. 5** платежей.

4.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.3.4. Своевременно предоставлять **Управляющей компании** сведения:

- о смене **Собственника** с представлением ксерокопии Свидетельстве о праве на собственность.

4.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям **Управляющей компании**, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного жилого дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного жилого дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.6. Не устанавливать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с **Управляющей компанией**.

4.3.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с **Управляющей компанией**.

4.3.8. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным сложившимся средне-месячным данным потребления.

4.3.9. Не производить самостоятельный слив воды из системы и приборов отопления.

4.3.10. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.3.11. Предоставлять **Управляющей компании** в установленные сроки показания приборов учета.

4.3.12. В случае возникновения необходимости проведения **Управляющей компанией** не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине **Собственника**.

4.4. **Собственник** *имеет право:*

4.4.1. В случае неотложной необходимости обращаться к **Управляющей компании** с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

4.4.2. Требовать в установленном порядке от **Управляющей компании** перерасчета платежей за услуги по Договору, за исключением услуг по управлению, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

4.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Республики Мордовия, города Саранска применительно к настоящему Договору.

5. Цена и порядок расчетов

5.1. **Собственник** производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (теплоснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение);
- содержание общего имущества многоквартирного дома;
- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- управление многоквартирным домом.

5.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в **Приложении N 1.**

5.3. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании **Собственников** дома с учетом предложений **Управляющей компании.**

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается **Управляющей компанией** как произведение установленных органом местного самоуправления тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета.

5.5. Оплата **Собственником** оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставляемого **Управляющей компанией** счета-извещения. В выставляемом **Управляющей компанией** счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности **Собственника** по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

5.6. В случае изменения стоимости услуг по Договору **Управляющая компания** производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.7. Срок внесения платежей:

- до 25 числа месяца за текущий месяц.

5.8. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определенных услуг устанавливаются **Управляющей компанией** и доводятся до сведения **Собственника** в соответствии с порядком, устанавливаемым **Управляющей компанией**.

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. Размер платежа для **Собственника** рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится **Собственником** в соответствии с выставленным **Управляющей компанией** счетом-извещением на предоплату

5.10. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственников всех жилых и нежилых помещений по отдельному Договору. Решение общего собрания **Собственников** помещений в многоквартирном жилом доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного жилого дома принимается с учетом предложений **Управляющей компании.** Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех **Собственников** помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому **Собственнику** переходит обязательство предыдущего **Собственника** по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.11. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы **Собственником** за оказанные жилищные услуги и теплоснабжения по настоящему Договору.

6. Ответственности сторон

6.1. **Управляющая компания** несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному жилому дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

6.2. **Управляющая компания** не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

6.3. Ответственность по сделкам, совершенным **Управляющей компанией** со сторонними организациями, самостоятельно несет **Управляющая компания**.

6.4. В случае нарушения **Собственником** сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, **Управляющая компания** вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки **рефинансирования** Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после

наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом **Управляющей компанией**, и подлежит уплате **Собственником** одновременно с оплатой услуг в соответствии с **разделом 5** Договора.

6.5. При нарушении **Собственником** обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед **Управляющей компанией** и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.6. В случае, если **Собственник** своевременно не уведомил **Управляющую компанию** о смене **Собственника** и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за **Собственником**, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.7. **Собственник** несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.8. В случае причинения убытков **Собственнику** по вине **Управляющей компании,** последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома **Управляющая компания** не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из настоящего 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.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются **Собственником** в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в **Управляющей компании**.

7.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены **Собственником** в течение 2-х недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии жалобы), предъявленные по истечении данного срока, **Управляющая компания** не рассматривает.

8. Форс-мажор

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор является публичным Договором в соответствии со статьей **426** Гражданского кодекса Российской Федерации.

9.2. Договор заключен на срок 1 год. Начало действия Договора с 16 февраля 2009г.

9.3. Договор может быть досрочно расторгнут **Сторонами**, если одна из **Сторон** письменно за один календарный месяц до предполагаемого срока прекращения действия настоящего договора известила надлежащим образом другую **Сторону.**

9.4. В случае расторжения Договора **Управляющая компания** за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный жилой дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной **Управляющей компании**.

9.5. При отсутствии заявлений одной из **Сторон** о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.Реквизиты сторон

Собственник	**Управляющая компания**
ТСЖ «Светлица»	ООО «ДОМ»
430030,г.Саранск, ул.Маринина,24	430030, г.Саранск
ИНН 1326206400	ул.Коммунистическая,д.123а
КПП 132601001	ИНН 1326203390, КПП 132601001
ОГРН 1081326002075	Р/с 40702810100450000037
	к/с 30101810500000000749
	БИК 048952749 в АККСБ
	«КС БАНК» (ОАО) г.Саранск
Председатель В.А.Маркитантов	Директор А.В.Пирогов