

Договор №15

управления многоквартирным домом по адресу: г. Саранск,
ул. Ульянова 20 «А»

г. Саранск

"01" января 2017.

Общество с ограниченной ответственностью «Дом», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Пирогова Андрея Васильевича, действующего на основании Устава, и собственники помещений жилого дома ул. Ульянова, 20 «А» в лице председателя ТСЖ «№ 20 А» Стуковой Любови Ивановны, действующей на основании решения общего собрания собственников помещений и поручения собственников помещений многоквартирного дома ул. Ульянова, 20 «А», именуемый в дальнейшем «Собственник» заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников жилого дома от "16" октября 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.

1.3 Состав общего имущества многоквартирного дома:

- межквартирные лестничные площадки;
- лестницы;
- коридоры;
- технический этаж;
- подвал, в котором находятся инженерные коммуникации и оборудование;
- кровля;
- ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома;
- электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- розлив и стояки отопления;
- розлив и стояки холодного и горячего водоснабжения;
- подвальная разводка и стояки канализации;
- узел учета расхода тепла на теплоснабжение и горячее водоснабжение;
- узел учета расхода холодной воды;
- элементы озеленения и благоустройства дворовой территории;
- мусоропровод

1.4 Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, включает:

- санитарную уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, подъездов, лестничных площадок и маршей, крыши, чердака;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение);
- 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.

1.5 Перечень работ по текущему ремонту 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;
- подготовка многоквартирного дома к осенне-зимней эксплуатации;
- подготовка многоквартирного дома к весенне-летней эксплуатации.

2. Предмет Договора

2.1. **Собственник** поручает, а **Управляющая компания** обязуется оказывать коммунальные услуги (теплоснабжение, горячее и холодное водоснабжение, газоснабжение, водоотведение, электроснабжение) и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: г Саранск ул. Ульянова, 20 «А».

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

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая компания обязуется:

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

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

3.1.3. Обеспечивать аварийное обслуживание принятого в управление многоквартирного жилого дома.

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

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

3.1.6. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1. настоящего Договора, обеспечивая выставление извещений и квитанций в срок до 5 числа текущего месяца за текущий месяц.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. В случае непредоставления **Собственником** до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета энергоресурсов (электроэнергия, холодная и горячая вода, природный газ) за текущий месяц в помещениях, принадлежащих **Собственнику**, производить расчет размера оплаты услуг за этот месяц из расчета среднего ежемесячного потребления за предыдущие месяца текущего года.

3.2.2. Проводить проверку правильности работы установленных приборов учета энергоресурсов и сохранности на них контрольных пломб в помещениях, принадлежащих **Собственнику**.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Своевременно, в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по настоящему Договору услуги. Возмещать **Управляющей компании** расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый **Управляющей компанией** извещением и квитанцией на оплату предоставляемых услуг.

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

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

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

- о смене **Собственника** с представлением ксерокопии Свидетельства о государственной регистрации права на собственность.

3.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям **Управляющей компании**, для осмотра индивидуальных приборов учета потребления энергоресурсов, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного жилого дома и работ по ликвидации аварий на общем имуществе многоквартирного дома.

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

3.3.7. Своевременно осуществлять поверку индивидуальных приборов учета энергоресурсов.

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

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

3.4. Собственник имеет право:

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

3.4.2. Требовать в установленном порядке от **Управляющей компании** перерасчета платежей за услуги, не выполненные по настоящему договору, за исключением услуг по управлению в связи с их несоответствием перечню, составу и периодичности работ.

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

4. Цена и порядок расчетов

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

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

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

4.3. Размер платы услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома может изменяться на основании принятых городским Советом Депутатов г. Саранска и письменно доводится до собственников помещений за десять календарных дней до начала действия измененных тарифов.

4.4. Оплата **Собственником** оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставляемого **Управляющей компанией** извещения и квитанции. В выставляемом **Управляющей компанией** извещения и квитанции указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности **Собственника** по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.5. Срок внесения платежей:

- до 25 числа текущего месяца за текущий месяц, включая предыдущие неоплаченные периоды.

4.6. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственников всех помещений по отдельному Договору. 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.

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

5. Ответственности сторон

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

5.2. 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, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

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

5.4. 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 последним.

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

6. Форс-мажор

6.1. 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.

6.2. 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.

6.3. 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.

7. Срок действия Договора

7.1. Договор заключен на срок 5 лет. Начало действия Договора с *01 января 2010 г.*

7.2. Договор может быть досрочно расторгнут **Сторонами**, если одна из **Сторон** письменно за один календарный месяц до предполагаемого срока прекращения выполнения обязательств по настоящему договору известила надлежащим образом другую **Сторону**.

7.3. При отсутствии заявлений одной из **Сторон** о прекращении Договора управления за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8. Реквизиты сторон

Собственник:

Управляющая компания:

ООО «ДОМ»
430030, г. Саранск
ул. Коммунистическая, д.123а
ИНН 1326203390, КПП 132601001
Р/с 40702810100450000037
к/с 30101810500000000749
БИК 048952749 в АККСБ
«КС БАНК» (ОАО) г. Саранск.

Председатель ТСЖ «20А»



Л.И.Стукова

Директор ООО «Дом»



А.В.Пирогов