ДОГОВОР № 203

на временное обслуживание «Многосекционного жилого дома с нежилыми помещениями», расположенного

по адресу: Московская область, город Домодедово, Микрорайон Западный, улица Лунная, дом 15.

г. Домодедово «15» декабря 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СМР Строй», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Жукова Дмитрия Ивановича, действующего на основании Устава с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью ЖЭУ «Дружба» именуемое в дальнейшем **«Управляющая компания»**, в лице генерального директора Зайцева Вадима Витальевича, действующей на основании Устава, с другой стороны,

и именуемые в дальнейшем совместно **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора:

1.1. Управляющая организация по заданию Застройщика в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию, предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Многоквартирный дом расположен по адресу: Московская область, город Домодедово, Микрорайон Западный, улица Лунная, дом 15.

1.3. Сведения о составе и техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора отражены в Акте технического состояния многоквартирного дома, который является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.4. Общее имущество должно содержаться в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, и требованиями законодательства Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей.

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предоставляемых управляющей организацией, приведен в приложении к настоящему Договору.

1.5. Перечень и качество коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей организацией, является неотъемлемой частью настоящего договора.

2. Стоимость работ и порядок расчетов

2.1. Стоимость содержания и ремонта общего имущества многоквартирного жилого дома составляет:

29 (двадцать девять) рублей 81 коп. с одного квадратного метра площади общего имущества многоквартирного дома, а также площадей квартир и нежилых помещений, не переданных участникам долевого строительства по актам приема-передачи, согласно Постановления № 1960 от 13.05.2014 года Администрации городского округа Домодедово, для жилого дома с лифтом без мусоропровода, оборудованного автоматической системой пожарной сигнализации. Согласно Справке № 06/01 от 25.06.2014 г., выданной Государственным унитарным предприятием Орловской области «Межрегиональное бюро технической инвентаризации», площадь жилых помещений составляет 8380,4 кв.м, нежилых помещений-498,0 кв.м, технических помещений-1957,6 кв.м, мест общего пользования(МОП)-1322,6 кв.м, прочих нежилых помещений-64,5 кв.м.

2.2. Оплата коммунальных услуг производится Застройщиком по счетам, выставленным Управляющей компанией за фактически полученный объем коммунального ресурса до 20 числа месяца, следующего за месяцем получения услуги.

3. Срок договора

Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до **«31» декабря 2016 года.**

3.1. Прекращение срока действия Договора не освобождает Сторону от полного исполнения принятых на себя обязательств по Договору.

4. Порядок сдачи-приемки работ

4.1. Управляющая компания предъявляет Застройщику составленный и подписанный со стороны Управляющей компании Акт выполненных работ, до 31-го числа текущего месяца.

Работы, выполненные по данному акту Управляющей компанией, подлежат оплате Застройщиком до 10-го числа месяца, следующего за месяцем выполнения Управляющей компанией работ.

4.2. Застройщик обязан подписать полученный Акт выполненных работ или дать мотивированный отказ в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня их получения.

4.3. Работы считаются выполненными надлежащим образом Управляющей компанией и принятыми Застройщиком с даты подписания Акта выполненных работ.

5. Права Сторон

5.1. Застройщик имеет право:

5.1.1. Своевременно получать качественные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами.

5.1.2. Требовать перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг в порядке, установленном законодательством.

5.1.3. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме; об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.

5.1.4. Знакомиться с договорами, заключенными Управляющей организацией в целях реализации настоящего договора.

5.1.5. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятии решений при изменении плана работы.

5.1.6. В случае необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

5.1.7. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

5.2. Управляющая организация имеет право:

5.2.1. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

5.2.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных ею в результате нарушения Застройщиком обязательств по настоящему договору.

5.2.3. Требовать от Застройщика возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.

5.2.4. Вносить предложения общему собранию собственников помещений о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.

5.2.5. Требовать своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

5.2.6. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги.

5.2.7. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

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

5.2.9. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

5.2.10. Осуществлять контроль деятельности подрядных организаций, осуществляющих выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, коммунальных услуг и их соответствия условиям договоров.

5.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

6. Ответственность сторон.

Управляющая компания обязан:

6.1. Обязанности Управляющей организации по содержанию общего имущества многоквартирного дома включают в себя:

- осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям **законодательства** РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги

электроснабжения;
- поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством РФ температуру и влажность в таких помещениях;
- уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;
- организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;
- меры пожарной безопасности в соответствии с **законодательством** РФ о пожарной безопасности;
- содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
- текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
- проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;
- обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т. д.);
- иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

После подписания акта передачи технической документации Управляющая компания обязана заключить договора с ресурсоснабжающими организациями на поставку ресурса на многоквартирный жилой дом по адресу: Московская область, город Домодедово, Микрорайон Западный, улица Лунная, дом 15 в течение 5 рабочих дней с момента заключения настоящего Договора.

Застройщик обязан:

6.2. Застройщик обязан передать Исполнителю техническую документацию на дом в соответствии с п.24-26 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме….».

6.4. Обеспечивать доступ в помещения для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций.

6.5. Незамедлительно сообщать Управляющей организации об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

6.6. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, 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 организацией.

6.7. Осуществлять расходы по содержанию, ремонту и коммунальному обслуживанию помещений, не переданных во владение дольщикам по актам приемки-передачи.

6.8. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

7. Особые условия.

7.1. Участник долевого строительства, принявший от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги на основании п.6 ст. 153 ЖКРФ на расчетный счет Управляющей компании. После подписания акта приема-передачи помещения между Управляющей компанией и участником долевого строительства заключается договор на жилищно-коммунальное обслуживание.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги в многоквартирном доме (п.2. ст. 154 ЖКРФ) включает в себя:

Плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме ;
Взнос на капитальный ремонт;
Плату за коммунальные услуги.

7.2. В случае если передаточный акт о передаче помещения в данном доме составлен в одностороннем порядке и не опротестован в суде, начисление и оплата производится согласно п. 7.1.

7.3. С момента подписания Акта приема передачи квартир Администрация городского округа Домодедово, согласно п. 4.8. Договора по реализации инвестиционного проекта № 1-27/652 от 05.12.2002 года, обязана нести расходы по техническому и коммунальному обслуживанию и эксплуатации многоквартирного жилого дома в части, пропорциональной общей площади переданных квартир согласно приложения 2. Оплата производится на расчетный счет Управляющей компании.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.
8.2. В случае, если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному для каждой из Сторон.
9.2. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.
9.3. По всем вопросам, не урегулированным настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

10. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик	**Управляющая компания**
Общество с ограниченной ответственностью «СМР Строй» 121351 г. Москва, ул. Молодогвардейская, д. 15 ОГРН 1057748129977 ИНН/КПП 7701615809/773101001 р/с 40702810600010002225 в АКБ «ПЕРЕСВЕТ» (ЗАО) г.Москва к/с 30101810700000000259 БИК 044585259 e-mail: sfsmr@mail.ru Генеральный директор _____ Жуков Д.И.	ООО ЖЭУ «ДРУЖБА» Адрес юридический: 142 000 Московская область, г. Домодедово, ул. Лунная, д.9, к.1, помещение 09 ОГРН - 1125009004218 БИК - 04485659 ИНН - 5009085181 / КПП - 500 901 001 Р/С - 40702810000570000068 В ОАО «Московский кредитный банк» г.Москва К/С- 30101810300000000659 В ОАО «Московский кредитный банк» г.Москва Генеральный директор _____ Зайцев В.В.

Дополнительное соглашение № 1

к Договору № 203 от 15.12.2014 г. на временное обслуживание «Многосекционного жилого дома с нежилыми помещениями», расположенного по адресу: Московская область, г. Домодедово, Микрорайон Западный, улица Лунная, дом 15

г. Домодедово «15» декабря 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СМР Строй», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице генерального директора Жукова Дмитрия Ивановича, действующего на основании Устава с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью ЖЭУ «Дружба» именуемое в дальнейшем **«Управляющая компания»,** в лице генерального директора Зайцева Вадима Витальевича, действующей на основании Устава, с другой стороны, и именуемые в дальнейшем совместно **«Стороны»,** подписали настоящее Дополнительное соглашение к Договору № 203 от 15.12.2014 г. на временное обслуживание «Многосекционного жилого дома с нежилыми помещениями», расположенного по адресу: Московская область, г. Домодедово, Микрорайон Западный, улица Лунная, дом 15 (далее по тексту – Соглашение) о нижеследующем:

1. До момента расторжения договоров с ресурсоснабжающими организациями города Домодедово Стороны договорились о порядке расчета и выплате компенсации за энергоснабжение, теплоснабжение, водопотребление и канализирование из расчета пропорционально переданным Управляющей компании квадратных метров и календарным дням.
2. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора № 203 от 15.12.2014 г. на временное обслуживание «Многосекционного жилого дома с нежилыми помещениями», расположенного по адресу: Московская область, г. Домодедово, Микрорайон Западный, улица Лунная, дом 15 (далее по тексту –Договор).
3. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до момента действия Договора.
4. Настоящее Соглашение составлено и подписано в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу - по одному для каждой Стороны.
5. Подписи Сторон:

Застройщик
ООО «СМР Строй»
Генеральный директор
_____ Жуков Д.И.

Управляющая компания
ООО ЖЭУ «ДРУЖБА»
Генеральный директор
_____ Зайцев В.В.