ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 206

г. Домодедово

11 марта 2015 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 управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Настоящий Договор заключен в рамках Жилищного кодекса Российской Федерации в целях обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: **Московская область, город Домодедово, микрорайон Западный, улица Лунная, дом 9, корпус 2** (далее - Многоквартирный дом), решения вопросов пользования указанным имуществом, а также надлежащего обеспечения многоквартирного жилого дома коммунальными услугами.

1.2. Управляющая компания 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.

1.3. Общая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.5. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора Застройщик обязан передать Управляющей компании общее имущество многоквартирного дома по Акту приема-передачи (Приложение №4).

1.6. Общее имущество должно содержаться в соответствии с «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая компания обязана:

2.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, обеспечивать обслуживание, поверку и сохранность общедомовых приборов учета: тепло- и электроэнергии, холодного и горячего водоснабжения;

- производить осмотр общего имущества, обеспечивать своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- обеспечивать готовность внутридомовых инженерных систем теплоснабжения, электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальных услуг теплоснабжения и электроснабжения;
- поддерживать помещения, входящие в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством РФ температуру и влажность в таких помещениях;
- производить уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- организовать 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;
- организовать места для накопления 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;
- обеспечивать меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности;
- обеспечивать 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;
- производить текущий и капитальный 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;
- проводить обязательные в отношении общего имущества мероприятия по энергосбережению и повышению

энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;
- обеспечивать установку и ввод в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т. д.);
- иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

2.1.2. Управляющая компания обязана заключить договора с ресурсоснабжающими организациями города Домодедово на поставку ресурса на многоквартирный дом в течение 15 (пятнадцать) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора.

2.1.3. 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.

2.2. Управляющая компания имеет право:

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

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

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

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

2.2.5. Требовать своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

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

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

2.2.8. 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.

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

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

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

2.3. Застройщик обязан:

2.3.1. Застройщик обязан передать Управляющей компании техническую документацию на многоквартирный дом в соответствии с пунктами 24, 25, 26 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность". Перечень передаваемой технической документации отражен в Приложении № 3.

2.3.2. 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 компании и должностных лиц контролирующих организаций.

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

2.3.4. 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 компанией.

2.3.5. Осуществлять расходы по содержанию, ремонту и коммунальному обслуживанию помещений, не переданных во владение участникам долевого строительства по актам приемки-передачи.

2.3.6. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

2.4. Застройщик имеет право:

2.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей компанией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

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

2.4.3 Требовать перерасчета платежей за коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг в порядке, установленном законодательством. Данный пункт

договора вступает в действие после заключения договора с ресурсоснабжающими организациями.

2.4.4. 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.

2.4.5. Знакомиться с договорами, заключенными Управляющей компанией в целях реализации настоящего договора.

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

2.4.7. 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.

2.4.8. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

3.1. Цена настоящего Договора состоит из платы за содержание и ремонт помещений (п.3.2. Договора) и платы за коммунальные услуги (п.3.3. Договора).

3.2. Плата за содержание и ремонт помещений многоквартирного дома составляет:
29 (двадцать девять) рублей 81 копейка, с одного квадратного метра общей площади имущества многоквартирного дома, а также площадей квартир, не переданных участникам долевого строительства по актам приема-передачи, в соответствии с Постановлением Администрации городского округа Домодедово № 1960 от 13.05.2014 года (плата для жилого дома с лифтом без мусоропровода, оборудованного автоматической системой пожарной сигнализации). Клапаны мусоропровода закрыты для сохранности имущества в связи с проведением массовых строительно-монтажных работ до окончания вышеназванных работ.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета определяются по показаниям приборов учета. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом. Оплата коммунальных услуг производится Застройщиком по счетам, выставленным Управляющей компанией за фактически полученный объем коммунальных услуг до 20 числа месяца, следующего за месяцем получения услуги.

3.4. Управляющая компания не позднее 31 (тридцать первого) числа каждого отчетного месяца передает Застройщику Акт о приемке выполненных работ и услуг.

Застройщик рассматривает представленный Акт о приемке выполненных работ и услуг в течение 5 (пяти) рабочих дней и либо подписывает его, либо представляет Управляющей компании мотивированный отказ от подписания.

3.5. Оплата за выполненные работы и услуги производится не позднее 10-го числа календарного месяца следующего за отчетным периодом на основании выставленного Управляющей компанией платежного документа и подписанного Сторонами Акта о приемке выполненных работ и услуг за истекший месяц.

4. Ответственность сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Любая из Сторон настоящего Договора, не исполнившая обязательства по Договору или исполнившая их ненадлежащим образом, несет ответственность, если не докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств произошло не по его вине.

5. Порядок разрешения споров

5.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

5.2. В случае, если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Срок договора

6.1. Настоящий Договор заключен на 3 (три) месяца и вступает в силу с момента подписания.

6.2. Срок действия Договора может быть продлен на тот же срок и тех же условиях, если другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом", не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом или если открытый конкурс не проведен в течение 3-х месяцев.

7. Особые условия

7.1. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у лица, принявшего от Застройщика (лица, обеспечившего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи на основании п.6 ст. 153 ЖК РФ.

Оплата производится на расчетный счет Управляющей компании. После подписания акта приема-передачи помещения между Управляющей компанией и участником долевого строительства заключается договор на жилищно-коммунальное обслуживание.

7.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги в многоквартирном доме (п.2. ст. 154 ЖК РФ) 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;
- плату за коммунальные услуги.

7.3. 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.

7.4. 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. Оплата производится на расчетный счет Управляющей компании.

8. Заключительные положения

8.1. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

8.2. По всем вопросам, не урегулированным настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

8.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному для каждой из Сторон

8.4. К настоящему Договору прилагаются в качестве неотъемлемой части следующие приложения:

№1 – Состав общего имущества многоквартирного дома (состояние, характеристика);

№2 - Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и иных услуг, предоставляемых по Договору;

№3 - Перечень передаваемой технической документации;

№4- Акт приема-передачи общего имущества многоквартирного дома.

9. Реквизиты и подписи Сторон

Застройщик **ООО «СМР Строй»** Адрес местонахождения: 121351 г. Москва, ул. Молодогвардейская, д. 15 ОГРН 1057748129977 ИНН 7701615809 КПП 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. М.П.	**Управляющая компания** **ООО ЖЭУ «ДРУЖБА»** Адрес местонахождения: 142 000 Московская область, г. Домодедово, ул. Лунная, д.9, к.1, помещение 09 ОГРН - 1125009004218 ИНН - 5009085181 КПП - 500 901 001 р/с 40702810000570000068 в ОАО «Московский кредитный банк» г.Москва к/с 30101810300000000659 БИК - 04485659 Генеральный директор Зайцев В.В. М.П.