ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Домодедово 26. 08 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью Жилищно-Эксплуатационное Управление «Дружба», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице Генерального директора В. В. Зайцева, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещений, именуемые далее «Собственники» многоквартирного **дома № 1 корп.2** по адресу: **Московская область, г. Домодедово, ул. Овражная** с другой стороны, и вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Предметом настоящего договора является оказание Управляющей организацией за плату услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества (Приложение №2), предоставление коммунальных услуг Собственнику жилого помещения в многоквартирном **доме № 1 корп.2,** расположенном по адресу: **Московская область, г. Домодедово, ул. Овражная,** а также осуществление иной направленной на достижение целей по управлению многоквартирным домом деятельности.

1.2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация определен в Приложении № 2 к настоящему договору.

2. Права и обязанности Управляющей организации.

***2.1. Управляющая организация обязана*:**

2.1.1. Заключать договоры с ресурсоснабжающими и специализированными организациями.

2.1.2. Производить начисление (ведение лицевых счетов), сбор, перерасчет платежей собственнику за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

2.1.3. Обеспечить содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с действующими правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

2.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором, обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб.

2.1.5. Вести и хранить документацию, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

2.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. После получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.1.7. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотренного настоящим договором.

2.1.8. Информировать в письменной форме Собственника (иных законных пользователей) об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

2.1.9. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов. Расчёт по показаниям индивидуальных приборов учёта производится с первого

числа месяца, следующего за месяцем установления прибора учёта коммунальных услуг.

2.1.10. Предоставлять Собственнику отчет об управлении многоквартирным домом за предыдущий год в течение первого квартала, текущего года.

2.1.11. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению (ям) Собственника.

2.1.12. За 30 дней до прекращения договора управления многоквартирным домом передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему договору.

2.2.2. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственника.

2.2.3. Управляющая организация вправе без предварительного уведомления Собственника приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

2.2.4. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в порядке, предусмотренном действующим законодательством в случае:

а) неполной оплаты коммунальных услуг;

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

в) выявления факта самовольного подключения Собственника к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник.

2.2.5.Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, специально предназначенных для этих целей и являющихся общим имуществом собственников многоквартирного дома, а в случае отсутствия таких помещений Управляющая организация имеет право оборудовать соответствующие помещения в многоквартирном доме, при условии соблюдения Управляющей организацией законных прав и интересов Собственника.

2.2.6. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества многоквартирного дома.

2.2.7. В случае неисполнения Собственником, в течение трех месяцев обязанностей по участию в расходах по оплате за жилье и коммунальные услуги, предъявлять требование в судебном порядке по погашению задолженности, с правом требований о взыскании задолженности третьим лицам.

2.2.8. Оказывать Собственникам на возмездной основе дополнительные услуги, не предусмотренные настоящим договором:

2.2.9. В случае неисполнения Собственником обязанности привести самовольно переустроенное помещение, относящееся к общему имуществу многоквартирного дома, в прежнее состояние, поручить выполнение работы по приведению помещения в прежнее состояние третьим

лицам или выполнить их своими силами и потребовать от Собственника возмещения понесенных расходов

2.2.10. За пределами исполнения обязательства по настоящему Договору Управляющая организация полностью свободна в своей деятельности, и Собственник не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Управляющей компании в случае, если она не нарушает условий настоящего Договора.

2.2.11. Реализовать иные права предусмотренные действующим законодательством

3. Права и обязанности Собственника

3.1. Собственник обязан:

3.1.1. Создать Управляющей организации все условия, необходимые для оказания услуг по настоящему договору.

3.1.2. Бережно относится к общему имуществу многоквартирного дома. При обнаружении неисправности в общем имуществе многоквартирного дома немедленно сообщить о них Управляющей организации и в соответствующую аварийную службу.

3.1.3. Содержать в чистоте и порядке общее имущество многоквартирного дома.

3.1.4. Собственник обязан соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с управляющей организацией;

г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

д) не производить переоборудование и перепланировку общего имущества многоквартирного дома;

е) привести в прежнее состояние самовольно переустроенное помещение;

ж) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 21.00до 8.00 часов в будни дни(с понедельника по пятницу), с 22.00до 10.00 в выходные (суббота и воскресенье), с 13.00 до 15.00 часов ежедневно, согласно действующего законодательства;

и) производить текущий и капитальный ремонт жилого помещения за счет собственных средств.

3.1.6. При проведении в помещении собственника работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы.

3.1.7. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения :

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

3.1.8. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.1.9. При наличии индивидуального, и общедомового прибора учета, ежемесячно снимать с них показания в период до 24 числа текущего месяца и **передавать эти показания в ООО ЖЭУ "ДРУЖБА" не позднее 24-го числа текущего месяца.**

3.2. Собственник имеет право:

3.2.1. Требовать исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе услуг по содержанию и ремонту общей долевой собственности, предоставлению коммунальных услуг надлежащего качества.

3.2.2. Производить переустройство и перепланировку, в установленном действующим законодательством порядке.

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

4.1. Цена Договора и размер платы за жилое помещение, устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество пропорциональной занимаемому Собственником жилому помещению согласно действующего законодательства.

4.2. Цена Договора определяется стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества и стоимостью коммунальных услуг.

4.3. Плата за жилое помещение устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Размер платы за жилое помещение определяется исходя из занимаемой общей площади квартиры на общем собрании собственников помещений в таком доме.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не примут решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается в соответствии с ежегодным Постановлением Администрации городского округа Домодедово « О плате за жилое помещение»(№ 2909 от 15.12.2015 г.)

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых администрацией городского округа Домодедово в установленном порядке.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги по водоснабжению и водоотведению рассчитывается по тарифам, установленным администрацией городского округа Домодедово Московской области.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно **до 10-го числа месяца, следующего за истекшим**, в соответствии с единым платежным документом, предъявленным Управляющей организацией Собственнику. Плата вносится по реквизитам и в размере, указанным в квитанции. Форма и содержание указанных платежных документов для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией. В случае, если Собственник не получил квитанцию, то он обязан обратиться в Управляющую организацию.

4.7. Граждане, имеющие право на льготы, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, исходя из размера платы, рассчитанной с учетом льгот.

При этом граждане должны представить в Управление социальной защиты документы, подтверждающие право на льготу.

При введении порядка предоставления субсидий путем перечисления денежных средств на персонифицированные счета граждане, имеющие право на субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, вносят плату, в полном объеме.

4.8. Не использование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.9. При временном отсутствии Собственника и (или) проживающих совместно с ним лиц по месту постоянного жительства внесение платы за холодное водоснабжение, водоотведение, электроэнергию и газ, при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в

установленном действующим законодательством порядке.

4.10. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном действующим законодательством.

4.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта

4.12. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

4.13. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

5. Ответственность сторон.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации; обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома составляется акт о нарушении условий Договора.

Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации (при необходимости), свидетелей (соседей) и других лиц. Управляющая организация согласовывает с Собственником дату и время составления акта.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения Договора, причины нарушения и последствия, описание повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников).

6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт.

7. Порядок изменения и расторжения Договора.

7.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8. Особые условия.

8.1. 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, по месту нахождения объекта недвижимости в Домодедовском городском суде Московской Области.

8.2. Стороны договорились при заключении договора о применении факсимильной подписи

8.3 На период с момента заключения Договора и до момента прекращения Сторонами обязательств по Договору Собственник выражает свое согласие на передачу Управляющей компанией сведений о Собственнике третьим лицам, в целях исполнения Договора.

9. Форс-мажор.

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства.

При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора.

9.2. 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.

9.3. 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.

10. Срок действия Договора.

10.1. Договор заключен на 5лет и вступает в действие с момента подписания договора. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором (ЖК РФ Статья 162).

10.2.Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

11. Приложения.

Приложение №1 - Список собственников помещений.
Приложение №2 – Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, также перечень коммунальных услуг.
Приложение № 3 - Акт разграничения зон эксплуатационной ответственности инженерного оборудования между Собственником и Управляющей организацией.

12. Реквизиты сторон.

СОБСТВЕННИКИ
подписывают
Приложение №1

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

ООО ЖЭУ «Дружба»
142003, Московская область,
г. Домодедово, мкр. Западный,
ул. Лунная, д. 9, корп.1 пом.09

офис ЖЭУ
тел.8-496-795-49-83, 8-496-797-36-21

круглосуточная диспетчерская
служба тел. 8-496-79 5-58-59

ИНН 5009085181 КПП 500901001
Р/С 40702810000570000068
В ПАО «МКБ» г. Москва
БИК 044525659
К/С 30101810745250000659
В ПАО «МКБ» г. Москва
ОКПО 18056076
ОКОГУ 4210014
ОКАТО 46209501000
ОКФС 16 ОКОНФ 65

_____/В. В. Зайцев