

**Договор управления многоквартирным домом
по адресу: Смоленская область, 34 мик-он, д.21**

г.Рославль

11 июня 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилкомпрогресс», в лице директора Гращенко Юрия Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и

собственник помещения в многоквартирном доме по адресу: Смоленская область, 34 мик-он, д.21, кв. 7

Чалкова Анна Алексеевна

(ФИО собственника)

действующий от своего имени, именуемый в дальнейшем «Собственник», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Собственник поручает, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г.Рославль, 34 мик-он, д.21, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в данном доме и пользующимся в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим договором.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

2.1.2. 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 в соответствии с действующим законодательством.

2.1.3. Представлять интересы собственника по предмету 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.

2.1.4. 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. По требованию собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей компанией сделок в рамках исполнения договора.

2.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

2.1.6. 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 № 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.

2.1.7. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

2.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

2.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 7.2 и 7.3 договора.

2.1.10. Уведомлять собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационных стендах дома в срок не позднее чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

2.1.11. Информировать в письменной форме собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг: не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере;

- юридических лиц - в течение 10 рабочих дней со дня принятия новых тарифов.

2.1.12. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1 договора, обеспечивая выставление счета в срок до 10 числа текущего месяца за текущий месяц.

2.1.13. Производить сбор установленных в п. 5.1 договора платежей.

2.1.14. Рассматривать все претензии собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией договоров с третьими лицами, и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

2.1.15. Обеспечить собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб.

2.1.16. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

2.1.17. Приступить к выполнению своих обязательств по договору с момента вступления его в силу.

2.1.18. Предоставлять отчет о выполнении договора управления за год в течение первого квартала следующего года.

2.2. Управляющая компания вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным 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 дома.

- 2.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в поме. собственника.
- 2.2.3. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета в случае несоответствия данных, представленных собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных усл. на основании фактических показаний приборов учета.
- 2.2.4. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.
- 2.2.5. Прекращать предоставление услуг по договору в случае просрочки собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 договора.
- 2.2.6. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п. 4.3.3 4.3.17 договора.
- 2.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.
- 2.2.8. Взыскивать с собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках договора.
- 2.3. Собственник обязуется:
- 2.3.1. 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.
- 2.3.2. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных п. 5 платежей.
- 2.3.3. Предоставить право Управляющей компании представлять интересы собственника по предмету договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей договора и не нарушающих имущественные интересы собственников) во всех организациях.
- 2.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.
- 2.3.5. Своевременно представлять Управляющей компании сведения:
- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с собственником, и наличии у 1. зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих;
 - о смене собственника. Сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового собственника и дату вступления нового собственника в свои права. Предоставить Управляющей компании договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.
- 2.3.6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома, для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.
- 2.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей компанией.
- 2.3.8. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию собственнику услуг в рамках договора.
- 2.3.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.
- 2.3.10. 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.
- 2.3.11. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.
- 2.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее собственнику, дееспособных граждан с условиями договора.
- 2.3.13. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.
- 2.3.14. Представлять Управляющей компании в установленные сроки показания приборов учета.
- 2.3.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному договору.
- 2.3.16. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.
- 2.3.17. 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, либо в связи с нарушением собственником п. 4.3.5, 4.3.6, 4.3.7, 4.3.8, 4.3.9, 4.3.11, 4.3.13, 4.3.16 настоящего договора, указанные работы проводятся за счет собственника.
- 2.3.18. В соответствии с законодательством РФ об энергосбережении, установить приборы учёта тепловых и водных ресурсов, в сроки, установленные Ф3-261 «Об энергосбережении и энергетической эффективности».
- 2.4. Собственник имеет право:
- 2.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения договора.
- 2.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

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

3. Цена и порядок расчетов

3.1. Собственник производит оплату в рамках договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги;
- содержание общего имущества многоквартирного дома;
- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- управление многоквартирным домом.

3.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующими перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанными в Приложении № 1.

3.3. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании собственников дома с учетом предложений Управляющей компании. Если собственники помещений на своем общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

3.4. Оплата собственником оказанных услуг по договору осуществляется на основании выставяемого Управляющей компанией счета (счет-извещение - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц). В выставяемом 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.

3.5. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

3.6. В случае изменения стоимости услуг по договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

3.7. 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 на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

3.8. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника по отдельному договору. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. 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.

3.9. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по договору. При временном отсутствии собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления. Перерасчет платы по услуге "управление" не производится.

4. Ответственности сторон

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

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

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

4.4. 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 выставяемом Управляющей компанией, и подлежит уплате собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 договора.

4.5. 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.

4.6. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения собственника вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

4.7. 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.

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

4.9. Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством.

4.10. В случае причинения убытков собственнику по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.11. 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.

4.12. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Особые условия

5.1. 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.

5.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.

5.3. 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.

6. Срок действия договора

6.1. Договор является публичным договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6.2. Договор заключен на срок 1 (один) год. Начало действия договора с «11» июня 2015 г.

6.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения собственниками многоквартирного дома Управляющей компании за два месяца до даты расторжения.

6.4. В случае расторжения договора Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной Управляющей организации, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

6.5. Договор считается расторгнутым с одним из собственников с момента прекращения у данного собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и представления подтверждающих документов.

6.6. Изменение и расторжение настоящего договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

6.7. 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. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон.

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилкомпрогресс»

Юр. адрес: 216500, Смоленская обл., г. Рославль, ул. Пролетарская, д. 157

Факт. адрес: 216509, Смоленская обл., г. Рославль, 16 мик-он. д. 6.

тел.: 8(48134)2-06-32

ОГРН: 1156733007200,

ИНН/КПП: 6725030162/672501001,

р/с 40702810604490000116,

в ОАО «СКА-БАНК» г. Смоленск,

БИК 046614757, к/с 3010181060000000757

Директор



Гращенко Ю.А.

Собственник:

Толшкова Т.А.

Паспорт: серия *6606* № *275161*, выдан *«03» мая 2007 г.*

МО УРМ ЧОУИИ по Смоленской обл в г. Рославль

Код подразделения: *670-019*

Зарегистрирован: *г. Рославль 34 мик-он 921 кв 7*

Телефон: *8-951-701-25-78*

Толшкова

(подпись)