

**Договор
управления многоквартирным домом
(между управляющей компанией и застройщиком)**

г. Чита

«31» июля 2015 года

Общество «Экстрастрой», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Архипова Олега Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Уют», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Отхозория Елены Михайловны, действующей на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили 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 техническому содержанию общего имущества в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию на основании *Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 92-303-86-2015 выданного 31.07.2015 г., отделом разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию управления архитектуры и градостроительства комитета по развитию инфраструктуры администрации городского округа «Город Чита»*, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Многоквартирный дом расположен по адресу: **г. Чита, ул. Славянская, 15.**

1.3. Управляющая организация предоставляет комплекс коммунальных услуг и отведение сточных бытовых нужд, а также иные услуги, в том числе:

- тепловая энергия в горячей воде для отопления и горячего водоснабжения;
- холодная вода;
- прием сточных вод;
- отпуск электрической энергии;
- техническое содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома.

1.4. 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.

1.5. Общее имущество должно содержаться в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, и требованиями законодательства Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей.

2. Обязательства Сторон договора

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Обеспечить:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;
- поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;
- соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

и о повышении энергетической эффективности.

2.1.2. По требованию Заказчика знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией действий, сделок в целях исполнения настоящего договора.

2.1.3. Обеспечивать Заказчика информацией об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме; об организациях - поставщиках жилищно-коммунальных и иных услуг.

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.

2.1.5. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, представляя к оплате собственникам жилых помещений, нанимателям жилых помещений по договорам коммерческого найма жилых помещений счета самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств.

2.1.6. Перечислять организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у собственников помещений, нанимателей жилых помещений по договорам коммерческого найма жилых помещений денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги.

2.1.7. Информировать Заказчика в письменной форме об изменении размеров установленных платежей, стоимости предоставляемых коммунальных услуг не позднее, чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

2.1.8. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

2.1.9. Рассматривать обращения собственников помещений, нанимателей жилых помещений по договорам коммерческого найма жилых помещений, проживающих в многоквартирном доме, и принимать соответствующие меры в установленные сроки.

2.1.10. Не позднее чем за тридцать дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации Заказчику.

2.2. Обязанности Управляющей организации по техническому 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;

- 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;

- 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 надлежащего содержания 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.

2.3. Застройщик обязуется:

2.3.1. Передать Управляющей организации техническую документацию на многоквартирный дом, которая включает в себя:

- документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;
- документы (акты) о приемке результатов работ;
- акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;
- инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома, которая включает в себя рекомендации Застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков;
- копию кадастрового плана (карты) земельного участка;
- заверенную уполномоченным органом местного самоуправления копию градостроительного плана земельного участка по установленной форме (для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка);
- документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);
- проектную документацию (копию проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии);
- иные связанные с управлением многоквартирным домом документы.

2.3.2. Использовать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с его назначением.

2.3.3. 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.

2.3.4. 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.

2.3.5. 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.

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

2.3.7. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3. Права Сторон

3.1. Заказчик имеет право:

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

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

3.1.3. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.1.4. 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.

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

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

3.1.7. 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.

3.1.8. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Управляющей организации в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

3.1.9. Требовать от Управляющей организации представления в пятидневный срок письменных ответов на вопросы (запросы), связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.10. Контролировать работу организаций, предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, устанавливать и фиксировать факт непредставления или некачественного предоставления жилищно-коммунальных услуг, участвовать в составлении соответствующих актов.

3.1.11. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.2. Управляющая организация имеет право:

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

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

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

3.2.4. На условиях, определенных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, пользоваться переданными служебными помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением.

3.2.5. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме сдавать в аренду жилые, подвальные, чердачные помещения, мансарды. Направлять доходы от сдачи в аренду указанных помещений на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома.

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

3.2.7. Требовать своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

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

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

3.2.10. 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.

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

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

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

4. Размер и порядок внесения платы по договору

4.1. Управляющая организация осуществляет функции по управлению многоквартирным домом, а также обеспечивает предоставление работ и услуг в порядке, предусмотренном настоящим договором, за счет платы, вносимой собственниками жилых помещений за техническое содержание общего имущества, текущий ремонт многоквартирного дома и за коммунальные услуги.

4.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает:

- плату за техническое содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, техническое содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, прием сточных бытовых нужд.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, устанавливается Управляющей организацией согласно тарифам РСТ Забайкальского края.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, в том числе по общедомовым приборам учета потребляемой энергии, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Собственники жилых помещений, наниматели жилых помещений по договорам коммерческого найма жилых помещений вносят плату на расчетный счет или в кассу Управляющей организации.

4.6. Оплата производится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией, не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

5. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора

5.1. Настоящий Договор заключен сроком до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации (лицо, принявшее от застройщика 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) и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.2. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего договора незамедлительно со дня его подписания и при условии передачи необходимой документации Заказчиком в адрес Управляющей организации.

5.3. В случае отсутствия заявления одной из Сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.