

ДОГОВОР № С-5А

управления многоквартирным домом

Пгт Тяжинский

01. 12. 2013г.

Общество с ограниченной ответственностью УК «СтройТрансСервис», именуемое в дальнейшем «Компания», в лице директора **Бабушкиной Марины Давыдовны**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: Кемеровская область, Тяжинский район, пгт.Тяжинский, ул. Советская, дом № 5 А , общей площадью (682,8 кв.м), в лице **Курмакаева Виктора Анверовича**, на основании протокола №2 от «13» ноября 2013г. именуемая в дальнейшем «Собственники», с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. «Собственник» - лицо, владеющее на праве собственности помещения в многоквартирном доме по адресу: Кемеровская область, пгт.Тяжинский, ул. Советская,5 «А», Собственники помещения несут бремя содержания данного помещения и Общего имущества в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. «Компания» - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.3. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Состав общего имущества многоквартирного дома и около домового территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в техническом паспорте на строение.

1.4. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме.

2.1.1. Компания по заданию Собственников помещений в соответствии с приложением №1 к - настоящему Договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме , осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:

2.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, внутридомовых электрических сетей в пределах установленных норм.

2.2.2. Ремонт электропроводки в местах общего пользования.

2.2.3. Техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, придомовых территорий.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в приложении №1, может быть изменен решением «Компании» в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.4. Перечень коммунальных услуг, которые предоставляет «Компания» определяется степенью благоустройства многоквартирного дома.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Компания обязуется:

3.1.1. Приступать к выполнению настоящего Договора с момента его подписания:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;
- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово - хозяйственной деятельности;

вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;

3.1.2. Осуществлять функции по управлению, организацию финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

3.1.3. Своевременно ставить в известность Собственника об изменениях тарифов.

3.1.4. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, 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.

3.1.5. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а в случае проведения собрания в заочной форме - в письменном виде по требованию Собственника. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. В отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размер) платы, указанным в настоящем Договоре;

3.2. Компания имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Компании, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству.

3.2.3. Организовать прием платежей от собственников помещений через отделения Сбербанка и кассу Компании и иным способом не запрещенным действующим законодательством.

3.2.4. Отслеживать поступление платежей и аккумулировать полученные денежные средства на лицевом счете Дома.

3.2.5. Вести лицевые счета собственников помещений, лицевой счет Дома по оплаченным суммам, по суммам расходов на содержание и ремонт Дома.

3.2.6. Принимать меры к отдельным собственникам помещений, не исполняющим обязанности по внесению платы на содержание, ремонт общего имущества Дома и коммунальные услуги, как в судебном так и во внесудебном порядке.

3.3. В целях исполнения обязательств по договору Компания вправе:

3.3.1. Заключать договора с третьими лицами на прием платежей от Собственников помещений, а так же иные договора, направленные на достижение целей по настоящему договору.

3.3.2. Финансировать работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества за счет средств, аккумулированных на лицевом счете Дома. Распоряжаться финансовыми ресурсами, поступающими по настоящему договору.

3.3.3. Ограничить или приостановить оказание коммунальных услуг отдельному собственнику помещений, в случае неисполнения таким собственником помещений обязанности по внесению платы на содержание, ремонт общего имущества Дома за 3 месяца.

Компания может произвести вышеуказанные ограничения только после предварительного уведомления собственника помещений за один месяц.

3.3.4. Представлять интересы Собственников помещений при взыскании в судебном порядке платы на содержание, ремонт общего имущества Дома с отдельного собственника помещения.

3.3.5. Сдавать в аренду общее имущество Дома по согласованию с общим собранием Собственников.

Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома и другие цели в соответствии с Уставом Компании.

3.3.6. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.3.7. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.3.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома.

3.4. Собственник обязуется:

3.4.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение, за содержание, ремонт общего имущества дома.

3.4.2. При переходе права собственности на помещения (договор купли-продажи, мены, дарения или иное законное основание) собственник помещений обязан исполнить обязанность по внесению платы на содержание и ремонт общего имущества Дома, сложившуюся на дату перехода права собственности.

3.4.3. При неиспользовании помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.4.4. 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 использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

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

е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

ж) информировать Компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.4.5. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.4.6. Предоставлять Компании в течение трех рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах аренды, в которых обязанность платы Компании за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, возложена Собственником полностью или частично на арендатора, с указанием Ф.И.О. ответственного Арендатора о смене ответственного арендатора;

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

3.4.7. Сообщать Компании о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4.8. Участвовать в общих собраниях собственников помещений в Доме. В случае, если собственник помещений не может явиться на общее собрание собственников помещений, он должен уведомить о своем решении в заочной форме.

3.4.9. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.5. По настоящему договору Собственники помещений вправе:

3.5.1. Ежегодно в течение первого квартала получать отчет от Компании о выполнении условий договора за предыдущий год.

3.5.2. Осуществлять контроль выполнения Компанией обязательств по настоящему договору (на основании письменного заявления).

3.5.3. Осуществлять контроль могут только собственники помещений, исполнившие обязанность по внесению платы на содержание, ремонт общего имущества Дома.

3.5.4. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения.

3.5.5. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

3.5.6. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.

3.5.7. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.5.8. Контролировать выполнение Компанией его обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора и размер платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению и составляет:

11 рублей, 50 копеек. с одного кв.м. общей площади помещений в месяц.

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью работ и услуг по управлению Многоквартирным домом;
- стоимостью услуг и работ по содержанию, капитальному и текущему ремонту общего имущества.

4.3. размер платы за содержание, ремонт помещения и коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными органами местного самоуправления, либо государственными органами на которые возложены функции регулирования цен и тарифов или по решению собственников многоквартирного дома (при условии утверждения квартплаты в размере не менее обоснованных расходов на содержание общедомового имущества не ухудшающего состояние жилого дома).

4.4. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.5. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на расчетный счет либо в кассу Управляющей Компании (либо организации осуществляющей по договору прием платежей и расчетно-кассовое обслуживание Управляющей компании) на основании платежных документов, выставляемых с помощью организации с которой Компанией заключен договор на прием платежей и расчетно - кассовое обслуживание, либо иным способом не противоречащим действующему законодательству.

4.5.1. Не получение платежных документов предусмотренных в п.4.5., не освобождает от обязанности по своевременному внесению платы за управление, содержание, текущий ремонт и коммунальные услуги. В случае предусмотренном настоящим пунктом платежные документы получаются «Собственником» в «Компании» в срок позволяющий своевременное внесение платы.

4.6. Сумма начисленных пеней указывается в том же платежном документе вместе с основной платой.

4.7. Неиспользование помещения собственниками не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома.

4.8. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

4.9. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов местного самоуправления.

4.10. Услуги Компании, не предусмотренные приложением №1 к настоящему договору, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

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.

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, Собственник обязан уплатить Компании пени в размере и в порядке установленных ч.14 ст.155 Жилищного кодекса РФ и настоящим договором в размере одной трехсотой ставки рефинансирования за каждый день просрочки исполнения обязательства.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

6.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления Управляющей Компанией о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Компания должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола, решений общего собрания;

б) по инициативе Компании о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Компания не отвечает.

6.1.2. По соглашению Сторон.

6.1.3. В судебном порядке.

6.1.4. В случае ликвидации Компании.

6.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

6.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы.

6.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Компании по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Компания одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

6.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Компанией и Собственником.

6.5. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей Компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Компания обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

6.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7. ПОРЯДОК СДАЧИ В АРЕНДУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

7.1. Общее имущество Дома может быть сдано в аренду только на основании и на условиях, установленных общим собранием собственников помещений.

7.2. Договор аренды с арендатором заключает Компания, от имени Собственников помещений, на условиях, установленных общим собранием собственников помещений.

7.3. Контроль исполнения договора аренды осуществляет Компания.

7.4. Компания за ведение договора аренды общего имущества Дома, получает вознаграждение в размере 15% от арендной платы.

7.5. Арендная плата зачисляется на лицевой счет Дома, за исключением сумм вознаграждения Компании.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

9.1 Договор вступает в силу с 01.12.2013г.

9.2. Договор заключен сроком на три года.

9.3 Собственники помещений исполняют обязанность по внесению платы на содержание и ремонт общего имущества Дома с момента вступления договора в силу.

9.4. Если за месяц до окончания договора ни одна из сторон не известит другую сторону о расторжении договора, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

10.1. Все споры решаются в претензионном порядке, сторона, получившая претензию, обязана дать ответ в двухнедельный срок.

10.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, один экземпляр хранится у Компании, второй у председателя совета многоквартирного дома.

10.3. Неотъемлемой частью договора является приложение №1 определяющее объемы и регулярность выполняемых работ по настоящему договору.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

«Исполнитель»	«Собственники»
ООО УК «СтройТрансСервис» Россия, 652240, пгт. Тяжинский, Кемеровской области, ул. Коммунистическая,3 «А». ИНН: 4213010473, КПП: 421301001, ОГРН: 1134213000382, р/счет: 4070281052000000000612 в Отделении № 8615 Сбербанк России г.Кемерово, к/счет: 301018102000000000612, БИК: 043207612, тел.: 8 923 5048898 Директор ООО УК СтройТрансСервис» _____ М.Д.Бабушкина «01» декабря 2013	Курмакаев Виктор Анверович 652240, Кемеровская область, пгт.Тяжинский, ул. Советская,5 «А» - 13.  _____ Курмакаев В.А. «01» декабря 2013г.

Перечень

работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома расположенного по адресу: пгт. Тяжинский, ул.Советская,5
«А»

№	Наименование работ	Стоимость на 1 кв.м. площади жилого (нежилого) помещения	периодичность
1	Уборка лестничных площадок и маршей	1,01	1 раза в неделю влажная уборка
2	Подметание земельного участка, сдвигка снега	2,13	По мере необходимости, сдвигка снега производится за пределы проезжей части расположенной перед домом.
3	Сбрасывание снега с крыши, сбивание сосулек	0,53	Не менее 2-х раз в год
4	Ремонт и укрепление входных дверей	0,08	1 раз в год
5	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах эл.технических устр-в, включая замену ламп накаливания)	0,25	Не реже 1 раза в квартал
6	Регулировка, наладка, предсезонная подготовка, систем центрального отопления	0,52	По мере необходимости
7	Текущий ремонт мест общего пользования	2,70	По решению собственников
8	Проведение технических осмотров и профилактических работ (устранение засоров, фиксация, чеканка, утепление и отогрев) в системах канализации	0,48	По мере необходимости
9	Аварийное обслуживание	1,95	регулярно
10	Ведение лицевого счета, услуги кассира	0,35	регулярно
11	Управление	1,5	регулярно

ИТОГО

11 рублей, 50 копеек

«Исполнитель»

М.Д. Бабушкина

«Собственники»

 Курилов