Договор № 1027/08
управления многоквартирным домом

город Обнинск Калужской области

Муниципальное образование «Город Обнинск», являющееся собственником жилых помещений, находящихся по адресу: Калужская область, город Обнинск, **улица Комсомольская, дом №31** квартиры №№ 1,2,5,7,8 в лице заместителя главы Администрации города Обнинска по вопросам городского хозяйства Лежнина Вячеслава Вячеславовича, действующего на основании доверенности №01-23/1996 от 05.11.2008 года, Устава города Обнинска и в интересах нанимателей, в пользовании которых находятся указанные жилые помещения, именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания», в лице директора Клюева Виталия Николаевича, действующего на основании Устава и протокола № 1 от 03.03.2008г. общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Калужская область, город Обнинск, **ул. Комсомольская, дом №31**, проведенного в форме заочного голосования, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего договора является организация предоставления услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (*далее – МКД*), организация предоставления жилищно-коммунальных услуг и иных услуг и осуществление другой деятельности, направленной на достижение целей управления МКД, находящегося по адресу: Калужская область, город Обнинск, **ул. Комсомольская, д.№31.** Общая площадь помещений в МКД, являющихся муниципальной собственностью 253,9 квадратных метров.

1.2. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг нанимателям помещений, проживающим в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг арендаторам нежилых помещений.

1.3. Исполнитель по заданию Собственника, в соответствии с условиями настоящего договора и приложениями к нему берёт на себя обязательства оказывать услуги и выполнять работы по организации надлежащего содержания и ремонта общего имущества в МКД, организовывать предоставление коммунальных услуг нанимателям (и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность, а именно:

1.3.1. Представление интересов Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением настоящего договора.

1.3.2. В пределах финансирования, осуществляемого нанимателями муниципальных жилых помещений, принадлежащих Собственнику, Исполнитель организовывает выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту (а в случае принятия Собственником соответствующего решения – организация выполнения работ по капитальному ремонту (далее по тексту – капитальный ремонт), самостоятельно в полном объёме, частично или путём заключения от имени и за счёт Собственника договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД.

1.3.3. Выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, и заключение с ними договоров.

1.3.4. Контроль за исполнением договорных обязательств ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в том числе объёма, качества и сроков предоставления нанимателям муниципальных жилых помещений, принадлежащих Собственнику, жилищных, коммунальных и прочих услуг.

1.3.5. Приёмка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключённым договорам.

1.3.6. Расчёт, начисление, сбор, распределение и перерасчёт платежей нанимателей муниципальных жилых помещений, принадлежащих Собственнику, за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

1.3.7. Установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств Сторон настоящего договора и третьих лиц, участие в составлении соответствующих актов.

1.3.8. Составление актов по фактам причинения вреда имуществу Собственника.

1.3.9. Подготовка предложений Собственнику по проведению дополнительных работ по содержанию, текущему ремонту и расчёт расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственнику относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчёт расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

1.3.10. Осмотр технического состояния общего имущества. Состав общего имущества в МКД приводится в *Приложении № 1*, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3.11. Подготовка предложений и экономических расчётов по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего (капитального) ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества.

1.3.12. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.

1.3.13. Приём и рассмотрение обращений и жалоб нанимателей муниципальных жилых помещений, принадлежащих Собственнику, на действия (бездействие) ресурсоснабжающих, обслуживающих и прочих организаций.

1.3.14. Выдача нанимателям муниципальных жилых помещений, принадлежащих Собственнику, справок и иных документов в пределах полномочий, предусмотренных настоящим договором.

1.3.15. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

1.3.16. Ведение финансовых лицевых счетов на помещения, принадлежащие Собственнику в МКД.

1.3.17. Определение перечня мероприятий по ресурсосбережению и обеспечение их реализации.

1.3.18. Исключительно по решению общего собрания Собственников – распоряжение общим имуществом (сдача в аренду, предоставление в пользование, размещение оборудования и т.д.), с последующим использованием полученных от этого денежных средств на содержание, текущий и капитальный ремонт МКД, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками, либо Управляющей организацией МКД с их согласия.

1.3.19. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление МКД.

1.3.20. Выполнение иных предусмотренных действующим законодательством функций, определённых в соответствии с правомерными решениями Собственников.

1.3.21. Оказание прочих услуг Собственникам на основании отдельных соглашений.

1.4. Состав общего имущества дома указан в *Приложении № 1*, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.5. Перечень работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома выполняемых за счет платы за содержание и ремонт жилья содержится в *Приложении № 2* к настоящему договору.

1.6. Перечень жилищно-коммунальных и иных услуг с указанием нормативов потребления и тарифов на момент заключения настоящего договора приведен в *Приложении № 3* к настоящему договору.

1.7. Периодичность работ, связанных с содержанием общего имущества МКД по настоящему договору, содержится в *Приложении № 4* к настоящему договору.

2. Права и обязанности сторон

2.1.Собственник имеет право:

2.1.1.На получение в интересах нанимателей муниципальных жилых помещений работ и услуг по настоящему договору надлежащего качества и в полном объеме в соответствии с требованиями действующих нормативных правовых актов.

2.1.2. Требовать в интересах нанимателей муниципальных жилых помещений от Исполнителя устранения неисправностей, возникающих в строительных элементах и инженерно-техническом оборудовании в местах общего пользования МКД в сроки, определенные *Приложением № 5* к настоящему договору.

2.1.3 Получать у Исполнителя информацию, связанную с осуществлением деятельности по управлению МКД в рамках настоящего договора.

2.1.4. Требовать у Исполнителя создания субсчёта на МКД.

2.1.5 Участвовать через уполномоченного представителя в осмотрах общего имущества МКД, проводимых в целях контроля за его сохранностью, объемами и качеством выполняемых работ, предоставляемых услуг в рамках настоящего договора.

2.1.6. Знакомиться с хозяйственной, финансовой и иной документацией, связанной с управлением многоквартирным домом, на ежегодном общем собрании Собственников помещений МКД.

2.1.7. Вносить на рассмотрение Исполнителю предложения относительно проведения текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома на ежегодном собрании Собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.8. Требовать от Исполнителя в установленном законом порядке возмещения убытков, понесенных в результате нарушения последним обязательств по настоящему договору.

2.2. Наниматель и Арендатор помещений, принадлежащих Собственнику, имеют право:

2.2.1. На получение в срок платежных документов на оплату услуг и работ по настоящему договору.

2.2.2. Требовать перерасчета платы за отдельные виды коммунальных услуг (горячее и холодное водоснабжение, отопление, водоотведение) в случаях временного отсутствия Нанимателя муниципальных жилых помещений или лиц, совместно с ним проживающих, в жилом помещении при предоставлении подтверждающих документов.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Предоставить Исполнителю информацию о нанимателях в соответствии с договорами социального найма для ведения финансовых лицевых счетов.

2.3.2. Обеспечивать использование занимаемых нанимателями муниципальных жилых помещений, принадлежащих Собственнику, в соответствии с их назначением с учётом требований жилищного законодательства, не нарушая при этом прав и законных интересов других граждан. Не допускать размещения промышленных и других опасных производств в занимаемом помещении.

2.3.3. Предоставить Исполнителю право получения и использования документации на МКД в рамках исполнения условий настоящего договора (акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности по обслуживанию систем тепло-, водоснабжения, канализации, электроснабжения, техническую документацию, гарантийные письма на выполненные ремонтные работы, технический паспорт БТИ на дом, план отвода земельного участка, на котором расположен МКД).

2.4. Наниматель и Арендатор помещений, принадлежащих Собственнику, обязаны:

2.4.1. Обеспечивать содержание в чистоте муниципальных помещений, принадлежащих Собственнику, и подсобных помещений, балконов, лоджий, обеспечивать вынос мусора, пищевых отходов в специально отведенных для этого местах, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы, не допускать сбрасывания крупногабаритного мусора в мусоропровод.

2.4.2. Вносить плату за жилищно-коммунальные услуги ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

2.4.3. Обеспечивать соблюдение правил пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождений коридоров, лестничных клеток, запасных выходов, лоджий, балконов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.4.4. При обнаружении неисправностей в занимаемом помещении, а также за пределами занимаемого помещения в МКД немедленно принимать все возможные меры к их устранению и (или) сообщать о них Исполнителю.

2.4.5. Обеспечивать допуск в дневное время, а при авариях и в ночное время в занимаемое помещение представителей Исполнителя для проведения осмотра конструкций, технических устройств и устранения неисправностей.

2.4.6. Производить переустройство и (или) перепланировку занимаемых жилых помещений только после получения согласования органа местного самоуправления (иного уполномоченного органа) в порядке, установленном действующими нормативными правовыми актами.

2.4.7. Выполнять текущий ремонт занимаемых помещений за счет их собственных средств.

2.4.8. Обеспечить исполнение членами их семей солидарной ответственности по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением.

Наниматель обязан:

2.4.9. Предоставлять Исполнителю в течение трех рабочих дней сведения о физических лицах, проживающих в жилом помещении (количество физических лиц, данные о потребителях жилищно-коммунальных услуг), необходимые для заключения договоров.

2.4.10. По окончании действия договора или при его досрочном расторжении оплатить Исполнителю в полном объеме фактически выполненные в рамках настоящего договора работы (оказанные услуги).

2.5. Исполнитель имеет право:

2.5.1. Совершать сделки с третьими лицами в интересах Собственника и в целях исполнения своих обязанностей по настоящему договору по согласованию с лицом, уполномоченным Собственниками.

2.5.2. Самостоятельно определять способ выполнения работ (оказания услуг) в рамках настоящего договора и численность необходимого для этого персонала. Привлекать в необходимых случаях третьих лиц (субподрядчиков), имеющих лицензию на осуществление соответствующих видов деятельности, для выполнения отдельных видов работ, оказания услуг.

2.5.3. Осуществлять контроль за состоянием общего имущества многоквартирного дома и потреблением коммунальных услуг путем проведения периодических осмотров инженерного оборудования, расположенного в МКД.

2.5.4. Принимать к Нанимателю и (или) Арендатору помещений, принадлежащих Собственнику, меры, предусмотренные договором, в случае нарушения сроков платежей и других обязательств по данному договору.

2.5.5. Согласовывать в соответствии с действующими нормативными правовыми актами переустройство (перепланировку) в помещениях МКД при наличии технических возможностей, контролировать выполнение указанных работ.

2.5.6. Вносить на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома предложения о сроках и условиях выполнения капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов, а также другие предложения, связанные с предметом настоящего договора.

2.5.7. Требовать от Нанимателя, проживающего в помещении, принадлежащем Собственнику, в установленном законом порядке возмещения убытков, понесенных в результате нарушения последним обязательств по настоящему договору.

2.5.8. Осуществлять представительство от имени Собственников помещений в МКД по ранее возникшим договорным или иным отношениям между Собственниками и управляющими, ресурсоснабжающими, обслуживающими организациями.

2.6. Исполнитель обязан:

2.6.1. Поддерживать в надлежащем состоянии принятый в управление МКД в соответствии с требованиями действующих СНиП, санитарных норм и правил, Правил технической эксплуатации жилищного фонда, с учетом предложений собственников помещений в МКД, принятых на общем собрании.

2.6.2. Обеспечить организацию предоставления услуг по техническому обслуживанию, эксплуатации, текущему ремонту, санитарному содержанию общего имущества МКД, придомовой территории с расположенными на ней элементами озеленения и внешнего благоустройства в пределах границ земельного участка.

2.6.3. Обеспечить организацию выполнения работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД с учетом предложений Собственников помещений в данном многоквартирном доме в объеме финансирования Собственником.

2.6.4. Организовать в интересах нанимателей муниципальных жилых помещений, принадлежащих Собственнику, предоставление в МКД жилищно-коммунальных и иных услуг, определенных в *Приложении № 3* к настоящему договору посредством заключения договоров с предприятиями и организациями, которые оказывают данные виды услуг.

2.6.5. Производить начисления оплаты за услуги (работы) по настоящему договору, своевременно предоставлять нанимателям муниципальных жилых помещений, принадлежащих Собственнику, платежные документы для оплаты работ (услуг) по настоящему договору.

2.6.6. Осуществлять контроль за выполнением договорных обязательств организациями и предприятиями, выполняющими работы (оказывающими услуги) на основании договоров, заключенных Исполнителем в интересах нанимателей муниципальных жилых помещений, принадлежащих Собственнику, по настоящему договору. Подписывать акты приема-сдачи выполненных работ или услуг подрядчиками и поставщиками.

2.6.7. Производить начисление, сбор, обработку, расщепление, перечисление и перерасчёт платежей в оплату услуг по договорам, поступивших от нанимателей муниципальных жилых помещений, принадлежащих Собственнику.

2.6.8. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчёты, связанные с исполнением настоящего договора (*Приложение № 7*). По окончании действия договора вернуть лицу, уполномоченному общим собранием собственников, означенную выше документацию.

2.6.9. Принимать, вести учет обращений (заявлений, жалоб) нанимателей муниципальных жилых помещений, принадлежащих Собственнику, относительно предмета настоящего договора, принимать по существу обращений меры в пределах своих полномочий и в установленные сроки.

2.6.10. Производить осмотр конструктивных элементов, механического, электрического санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в многоквартирном доме и предназначенного для обслуживания более одного помещения, осмотр придомовой территории и элементов внешнего благоустройства в пределах границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Готовить перечень ремонтных работ, необходимых для нормальной эксплуатации и содержания жилого дома, его устройств, сетей и оборудования.

2.6.11. Устранять повреждения внутридомового инженерного оборудования в сроки, установленные *Приложением № 5* к настоящему договору.

2.6.12. Своевременно производить подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.

2.6.13. Оказывать Собственнику содействие при оформлении согласования на производство работ по переустройству и (или) перепланировке занимаемого помещения; осуществлять контроль за вывозом строительного мусора.

2.6.14. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года предоставлять собственникам помещений в МКД письменный отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. Форма отчета представлена в *Приложении № 6* к настоящему договору.

2.6.15. Информировать нанимателей муниципальных жилых помещений, принадлежащих Собственнику, путём размещения в общедоступных местах (на досках объявлений в МДК) информации о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, о предстоящем ремонте общего имущества в МКД.

4. Ответственность сторон

4.1. Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Исполнитель освобождается от ответственности за предоставление услуг по управлению, содержанию и ремонту, а также предоставлению коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, если оно произошло вследствие обстоятельства непреодолимой силы или в результате издания акта органом государственной власти или местного самоуправления, вследствие чего качественное исполнение обязательств было невозможным.

4.3. В случае причинения вреда общему имуществу МКД по вине нанимателей муниципальных жилых помещений, или совместно проживающих с ним лиц , наниматели муниципальных жилых помещений принадлежащих Собственнику, возмещают расходы на ремонт (восстановление) и замену испорченного имущества.

4.4. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение обязательств в период его действия.

5. Срок действия договора, порядок изменения и расторжения договора

5.1. Правоотношения по исполнению настоящего договора распространяются на период времени с «01» апреля 2008 года.

Срок окончания действия настоящего договора истекает «31» марта 2009 года.

5.2. Действие настоящего договора прекращается по окончании срока действия договора или по решению общего собрания собственников помещений МКД в случае реализации ими права выбора другой формы управления или принятия решения о выборе другой управляющей компании.

5.3. Срок действия настоящего договора считается продленным на тот же срок и на тех же условиях в случае, если за 30 дней до окончания срока его действия ни от одной из сторон договора не поступят заявления о прекращении договора.

5.4. За тридцать дней до прекращения настоящего договора Исполнитель передает техническую документацию на дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации (управляющему), товариществу собственников жилья или специализированному кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений одному из Собственников, указанному в решении общего собрания, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

6. Особые условия

6.1. Капитальный ремонт общего имущества в МКД проводится за счёт денежных средств Собственников на основании отдельного договора, заключаемого между Собственниками и Исполнителем.

При финансировании капитального ремонта общего имущества в МКД применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации.

6.2. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием, оборудованием помещений в МКД и внешними инженерными сетями определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. Все приложения к настоящему договору являются неотъемлемой частью настоящего договора, без которых договор является недействительным.

7. Контроль и рассмотрение споров

7.1. Контроль за соблюдением настоящего договора могут осуществлять специализированные организации в пределах их прав и полномочий, предоставленных им нормативными правовыми актами.

7.2. Споры между сторонами по договору рассматриваются в установленном действующим законодательством порядке.

7.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующими нормативными актами Российской Федерации, Калужской области, города Обнинска.

Приложения:

1. Характеристика многоквартирного дома и состав общего имущества – *Приложение № 1.*
2. Перечень работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома – *Приложение № 2.*
3. Перечень жилищно-коммунальных и иных услуг с указанием нормативов потребления и тарифов – *Приложение № 3.*
4. Периодичность работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома – *Приложение № 4.*
5. Предельные сроки устранения неисправностей, возникающих в многоквартирном доме – *Приложение № 5.*
6. Форма отчета о выполнении договора управления – *Приложение № 6.*
7. Копия сводного акта № 1 приёмки-передачи технической документации многоквартирного дома, расположенного по адресу: ул. Комсомольская д. № 31, подлежащих передаче от МУ «МУК», лицу, уполномоченному собственниками – *Приложение № 7.*
8. Копия акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме № 31 по улице Комсомольская в городе Обнинске – *Приложение № 8.*

Реквизиты и подписи сторон

«Исполнитель»: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания» 249039, Калужская область, г. Обнинск, ул.Любого, д.10. Тел. (48439)2-06-99, 4-39-21 ИНН /КПП 4025415420/402501001 р/сч. № 40702810327170000009 в Калужском РФ ОАО «Россельхозбанк» г. Калуга БИК 042908780 к/сч. № 30101810100000000780	**«Собственник»:** Муниципальное образование «Город Обнинск» 249038, Калужская область, г. Обнинск, пл. Преображения, д. 1, Тел/факс (48439) 5-83-10, 6-62-82 ИНН 4025001211 КПП 402501001 УФК по Калужской области (402048102500 Администрация города Обнинска) р/сч. № 40204810000000002500 БИК 042908001 ГРКЦ ГУ Банка России по Калужской области г. Калуга Лицевой счет 037302Ю2010
_____ **Клюев В.Н.** М.п.	_____ **Лежнин В.В.** М.п.