ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Тюмень,
Тюменская обл.

«01» апреля 2010 г.

Жилищно-строительный кооператив № 45, в лице председателя Алтуфьевой Елены Михайловны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем Заказчик, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Содружество-Сервис», в лице Генерального директора Пятибратова Александра Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны,

вместе и по отдельности именуемые в дальнейшем «**Стороны (а)**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.Предмет договора и общие положения

1.1.В соответствии с настоящим Договором Исполнитель по заданию Заказчика за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: **г. Тюмень, ул. Ставропольская, д. № 3** (далее по тексту – «многоквартирный дом»).

1.2.Управление многоквартирным домом включает в себя следующие виды работ, услуг:
-обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями в многоквартирном доме;
-надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
-обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
-обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями по перечню и в порядке, установленными настоящим договором.

1.3.Управление многоквартирным домом осуществляется Исполнителем в интересах Заказчика и пользователей помещений.

Под пользователями помещений в многоквартирном доме признаются:
-собственники жилых помещений в многоквартирном доме и члены их семей, наниматели жилых помещений в многоквартирном доме и члены их семей, собственники нежилых помещений в многоквартирном доме, арендаторы жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

2.Права и обязанности Сторон

2.1.Исполнитель обязан:

2.1.1.Приступить к выполнению своих обязанностей по настоящему Договору в срок не позднее 30-ти дней со дня его подписания.

2.1.2.В течение действия настоящего Договора выполнять работы и оказывать услуги, связанные с управлением многоквартирным домом самостоятельно или с привлечением третьих лиц.

2.1.3.Производить расчетно-кассовое обслуживание пользователей помещений в многоквартирном доме.

2.1.4.Информировать пользователей помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.1.5.Обеспечить предоставление пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг по договорам, заключенным ЖСК № 45 с ресурсоснабжающими организациями.

2.1.6.Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме:
-проведение профилактических осмотров (обследований) с целью выявления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению;
-содержание и текущий ремонт инженерного оборудования многоквартирного дома;

Содержание помещений многоквартирного дома (лестничных клеток, чердаков, подвалов и тех.этажей);
-содержание придомовой территории многоквартирного дома;
-выполнение планово-предупредительных (профилактических) ремонтов, согласно плану-графику, утвержденному общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме;
-своевременная подготовка многоквартирного дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;
-организация аварийно-диспетчерского обслуживания внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования многоквартирного дома.
2.1.7.Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора;
2.1.8.Обеспечить реализацию решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2. Исполнитель вправе:

2.2.1.Совершать сделки с третьими лицами, связанные с управлением многоквартирным домом, только в интересах Заказчика и пользователей помещений в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.2.Заключать договоры на обслуживание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.3.Планировать смету расходов на текущий год, включая затраты по эксплуатации, на ремонт, а также на другие цели, необходимые для нормального функционирования многоквартирного дома, согласованные и утвержденные общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.
2.2.4.Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов ЖСК № 45 размеры платежей и взносов для каждого собственника помещений в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
2.2.5.Самостоятельно определять способ внесения пользователями помещений в многоквартирном доме платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги..
2.2.6.Принимать меры по взысканию задолженности пользователей помещений в многоквартирном доме по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, прочие услуги, как в досудеьбном порядке, так и в судебном порядке, в том числе с привлечением для выполнения указанных мероприятий третьих лиц.
2.2.7.Приостановить или ограничить предоставление пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.
2.2.8.Принимать участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме.
2.2.9.Вносить предложения пользователям помещений в многоквартирном доме о необходимости проведения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
2.2.10.Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их пользователями помещений не по назначению.
2.2.11.Требовать надлежащего исполнения Заказчиком своих обязанностей по настоящему Договору.
2.2.12.Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Заказчика или пользователей помещений в многоквартирном доме.
2.2.13.Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

2.3.Заказчик обязан:

2.3.1.Передать Исполнителю ключи от электрощита и технических помещений, а также копии следующих документов, заверенных надлежащим образом: технический паспорт на домовладение,

паспорта на лифты, исполнительскую документацию по инженерным коммуникациям, учредительные документы.

2.4.Заказчик вправе:

2.4.1.Требовать надлежащего исполнения Исполнителем его обязанностей по настоящему договору, в том числе требовать получения услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного настоящим договором качества, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда их имуществу и имуществу пользователей помещений.

2.4.2.Контролировать выполнение Исполнителем его обязательств по настоящему договору в соответствии с Жилищным кодексом РФ и настоящим договором.

2.4.3.Вносить предложения по совершенствованию деятельности, устранению недостатков в работе, а также по выявлению недостатков в исполнении настоящего Договора.

2.5. Пользователи помещений в многоквартирном доме обязаны:

2.5.1.Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

2.5.2.Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами.

2.5.3.Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.5.4.Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт внутри жилого помещения.

2.5.5.Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.5.6.При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Исполнителю.

Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц.

2.5.7.Извещать Исполнителя в течение 5-ти дней об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 30-ти дней.

2.5.8.Своевременно и полностью вносить Исполнителю плату за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества) многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение)), в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении.

2.5.9.До вселения в принадлежащие собственнику жилые помещения и в случаях не использования Владельцами нежилых помещений нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать коммунальные услуги, услуги отопления жилых и нежилых помещений.

2.5.10.Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения, в заранее согласованное время, специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.5.11.Согласовать в порядке, установленном Исполнителем, установку индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

2.5.12.Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный ЖК РФ.

2.6. Пользователи помещений в многоквартирном доме вправе:

2.6.1.Требовать надлежащего исполнения Исполнителем его обязанностей по настоящему договору, в том числе требовать получения услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного настоящим договором качества, безопасных для

пользователей помещений, не причиняющих вреда их имуществу и имуществу пользователей помещений.

2.6.2.Контролировать выполнение Исполнителем его обязательств по настоящему договору в соответствии с Жилищным кодексом РФ и настоящим договором.

2.6.3.Вносить предложения по совершенствованию деятельности, устранению недостатков в работе, а также по выявлению недостатков в исполнении настоящего Договора.

3. Цена договора.

3.1.Цена договора управления многоквартирным домом определяется ежегодно на общем собрании Собственников помещений; устанавливается в размере стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, и действует на период выполнения Исполнителем установленного договором объема и перечня работ, услуг в течение 1-го года.

3.2.При принятии собственниками помещений решения о проведении отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, стоимость соответствующих работ, утвержденная на общем собрании Собственников помещений, включается в цену договора на период выполнения таких работ.

3.3.Цена договора не включает в себя стоимость коммунальных услуг, обеспечение которых осуществляет Исполнитель.

В части отношений по оплате Заказчиком и пользователями помещений ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, Исполнитель участвует в расчетах, порядок ведения которых установлен договорами, заключаемыми ЖСК № 45 с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

3.2.Порядок определения платы за содержание и ремонт помещений и ее размеры

3.2.1.Оплата Исполнителю цены договора производится путем внесения собственниками и пользователями жилых помещений платы за содержание и ремонт жилых помещений, и Владельцами нежилых помещений - платы за содержание и ремонт общего имущества. И та и другая плата вместе именуются в целях настоящего договора - плата за содержание и ремонт помещений.

3.2.2.Плата за содержание и ремонт помещений определяется исходя из цены договора для каждого Заказчика пропорционально его доле на общее имущество собственников соответствующих жилых и нежилых помещений в общем имуществе собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.3.Общий размер платы по каждому жилому (нежилому) помещению определяется в следующем порядке:

$$Р_{пл.об.} = \frac{Пл.}{S_{жил.общ.}} \times S_{жил.пом.},$$

где:

Р пл.об. - общий размер платы по отдельному жилому (нежилому) помещению;

Пл. - плата за содержание и ремонт помещений, определяемая в порядке, установленном п. 4.2.2 настоящего договора;

S жил.общ. - площадь всех жилых и нежилых помещений, принадлежащих отдельному Заказчику, для которого определялась Пл.;

S жил.пом. - площадь отдельного жилого (нежилого) помещения, по которому рассчитывается Р пл.об..

3.2.4.Ежемесячный размер платы (ежемесячный платеж) по каждому жилому (нежилому) помещению определяется в зависимости от порядка внесения платы за содержание и ремонт помещений (ежемесячно равномерно, ежемесячно в разных размерах, в отдельные месяцы и т.д.), определяемого ежегодно на общем собрании Собственников помещений.

3.3.Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры

3.3.1.Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение).

3.3.2.Размер платы за коммунальные услуги определяется:

- на основании показаний индивидуальных приборов учета, при отсутствии индивидуальных приборов учета у Собственников жилых помещений;
- по нормативам потребления коммунальных услуг, утвержденным органами местного самоуправления г. Тюмени;
- при отсутствии индивидуальных приборов учета у Владельцев нежилых помещений в соответствии с п. 3.3.3. настоящего договора.

3.3.3.Оплата Владельцами нежилых помещений коммунальных услуг при отсутствии у них приборов учета осуществляется в соответствии со следующим расчетом:

3.3.3.1.Размер платы за коммунальные услуги (ежемесячный платеж), предусмотренный настоящим договором, рассчитывается по тарифам, установленным в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и используемым для расчета размера платы за коммунальные услуги гражданами.

3.3.3.2.При изменении тарифов на оплату коммунальных услуг в период действия договора, заключения дополнительного соглашения Сторон о внесении соответствующих изменений в расчеты по настоящему договору не требуется. При расчетах за коммунальные услуги новые тарифы будут применяться с даты введения их в действие, при выполнении Исполнителем условия, предусмотренного п. 3.5.4. настоящего договора. Если Исполнитель не выполнил условие об уведомлении пользователей жилых помещений об изменении размеров платы за коммунальные услуги в установленный срок, то новые тарифы будут применяться при расчетах за коммунальные услуги по истечении 30-ти дней с момента их уведомления.

3.4.Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги

3.4.1.Плата за содержание и ремонт жилых помещений и плата за коммунальные услуги, оказываемые в соответствии с настоящим договором по каждому заселенному жилому помещению, вносятся из расчета размера такой платы Собственниками жилых помещений.

3.4.2.Плата за содержание и ремонт жилых помещений и плата за услуги отопления по каждому незаселенному жилому помещению вносятся из расчета размера такой платы за период их не заселения гражданами - Собственниками жилых помещений.

3.4.3.Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плата за коммунальные услуги по нежилым помещениям вносятся из расчета размера такой платы Владельцами нежилых помещений.

3.4.4.Внесение платы в порядке, указанном в п.п. 3.4.1.-3.4.4. настоящего договора, осуществляется Собственниками жилых помещений и Владельцами нежилых помещений (далее плательщики) на расчетный счет или в кассу Исполнителя на основании платежных документов, выставляемых Исполнителем в адрес соответствующих плательщиков.

3.4.5.Форма и содержание указанных платежных документов для конкретных плательщиков определяются Исполнителем в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

В качестве платежных документов Исполнитель вправе использовать расчетные книжки с бланками заявлений и квитанций на оплату услуг на весь период их оказания, устанавливаемый в соответствии с настоящим договором, или ежемесячные бланки счетов или квитанций на оплату услуг.

3.4.6.При использовании Исполнителем в качестве платежных документов расчетных книжек, расчетные книжки направляются плательщикам не позднее, чем за 10-ть календарных дней до начала расчетов по настоящему договору. Кроме указанного порядка расчетные книжки выдаются плательщикам по договору в момент соответствующего обращения плательщика в указанных целях в Управляющую организацию.

3.4.7.При использовании Исполнителем в качестве платежных документов ежемесячных бланков счетов или квитанций на оплату услуг,

соответствующие платежные документы представляются плательщикам не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.4.8.Дополнительно к счетам, выставляемым Исполнителем Владельцам нежилых помещений для оплаты ими услуг, работ по настоящему договору, между указанными Сторонами договора оформляется акт оказанных Исполнителем услуг, работ.

Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем. При этом, Собственники жилых помещений, наниматели жилых помещений и Владельцы нежилых помещений имеют право вносить плату за содержание и ремонт жилых помещений (общего имущества) многоквартирного дома и за коммунальные услуги частями за прошедший месяц, до окончания установленного срока внесения соответствующих платежей, или осуществлять предварительную оплату услуг по содержанию и ремонту жилых помещений (общего имущества) многоквартирного дома и коммунальных услуг в счет будущих периодов.

3.5.Порядок изменения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги или их размеров

3.5.1.Не использование помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги. При временном отсутствии нанимателей и Собственников жилых помещений, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

3.5.2.В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.5.3.В случае невыполнения отдельных видов услуг, работ Исполнителем производится перерасчет платы за содержание и ремонт помещений. В случае некачественного выполнения работ, Заказчики вправе требовать соразмерного уменьшения цены договора и, соответственно, пересчета размеров платы, либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

3.5.4.Исполнитель обязан информировать в письменной форме Собственников жилых помещений об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее, чем за 30-ть дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься оплата за коммунальные услуги в ином размере. Информирование осуществляется путем вывешивания объявлений на информационных стендах подъездов.

4.Ответственность Сторон

4.1.За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Исполнитель и Заказчик несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Исполнитель освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины пользователей помещений в многоквартирном доме, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, по причине того, что в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, делающие невозможным исполнение обязательств, а также вследствие действия непреодолимой силы.

4.2.Исполнитель не несет ответственность по обязательствам Заказчика.

4.3.Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить Исполнителю пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока платы по день фактической выплаты включительно.

4.4.Убытки, понесенные сторонами в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему договору, возмещаются виновной Стороной в установленном

действующим законодательством РФ порядке. Расходы по ликвидации аварий, произошедших по вине Заказчика, возмещает Заказчик.

4.5.Исполнитель, в соответствии с действующим законодательством РФ, несет гражданско-правовую ответственность в полном объеме за причиненные имуществу Заказчика убытки и ущерб, явившиеся причиной неправомерных действий (бездействий) Исполнителя и (или) его работников при выполнении работ в рамках настоящего договора.

4.6. Исполнитель освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие непреодолимой силы, а также в случае затопления квартиры в результате аварии в расположенной выше квартире по вине пользователя помещения в многоквартирном доме. В случае отсутствия возможности в срочном устранении аварии (отсутствие доступа к месту аварии), полную материальную ответственность несет пользователь помещения в многоквартирном доме.

4.7.Заказчик несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с нормами действующего законодательства РФ о пожарной безопасности.

5.Порядок разрешения споров

5.1.Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

5.2.В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Порядок осуществления контроля

6.1.Исполнитель представляет ежегодный отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом за предыдущий год ежегодно в течение первого квартала текущего года.

Данный отчет подлежит обязательному рассмотрению на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в порядке, установленном ЖК РФ.

6.2.Исполнитель по окончании каждого отчетного периода (полугодие, квартал) в срок до 15-го числа месяца, следующего за отчетным периодом, обязана предоставить специально уполномоченным общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме лицам краткий письменный отчет о проделанных работах за прошедший отчетный период, а также о результатах рассмотрения и принятия мер по жалобам и заявлениям Заказчиков, нанимателей и членов их семей за отчетный период.

7. Прочие условия

7.1.Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует 3 (Три) года; считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если до окончания срока действия договора не последует заявления одной из Сторон об отказе от настоящего договора, его пересмотре, либо о заключении нового договора.

7.2.Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

7.3.Действие настоящего договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

7.4.Настоящий договор составлен на 8 лист(ах), в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр хранится у Управляющей организации, второй у уполномоченного лица собственников помещений. Собственники жилых помещений вправе получить ксерокопию настоящего договора.

9. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Заказчик	Исполнитель
Жилищно-строительный кооператив № 45 Юридичкеский адрес: 625062, г. Тюмень, ул. Ставропольская, д. 3 ИНН 7204008730 КПП 720401001 ОГРН 1027200877417	**ООО «Содружество-Сервис»** Юридический адрес: 625049, г.Тюмень, ул. Московский тракт, 117А, корп.1 Тел./факс: 34-37-34, ИНН: 7204121221 КПП: 720401001 р/счет: 40702810600010001288 к/ счет: 30101810100000000639 в Запсибкомбанк ОАО г.Тюмень БИК: 047130639
Председатель ЖСК № 45	**Генеральный директор**
_____ Е.М. Алтуфьева	_____ А.Ю.Пятибратов
М.П.	М.П.

Прошито и пронумеровано,
скреплено печатью 8 листа(ов)
генеральный директор
ООО «Содружество-Сервис»

_____ А.Ю. Пятибратов