ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 5 ПО УЛ. УРЫВСКОГО

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

многоквартирным домом

г. Воронеж                                                                                     «21»  ноября  2013 года

**Закрытое акционерное общество СМП «Электронжилсоцстрой»** (ОГРН 103600007858), являющееся застройщиком многоквартирного жилого дома № 5, расположенного по адресу: улица Урывского в городе Воронеж, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Гайдай Юрия Федосеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

 и **Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ЖИЛДОМСЕРВИС»** (ОГРН 1113668040672), в лице генерального директора Черствой Валерии Станиславовны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны, совместно именуемые  «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - Договор), на следующих условиях.

**1 .ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

1.1.       Настоящим Договором Стороны определяют взаимоотношения Сторон, связанные с осуществлением Управляющей компанией функций по управлению домом в период с начала эксплуатации дома – выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU- 36302000- 182  от « 20 » ноября 2013 года), а именно: порядок и условия управления эксплуатацией многоквартирного жилого дома, порядок предоставления коммунальных услуг, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в составе, указанном в Приложении № 1 к настоящему договору «Состав общего имущества многоквартирного дома»).

1.2.       Настоящий договор заключен в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации на управление многоквартирным домом в период после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома № 5 по улице Урывского Железнодорожного района г. Воронежа (далее именуемый «Многоквартирный дом»).

1.3.       Управляющая организация осуществляет свою деятельность в интересах всех собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей, арендаторов и других физических и юридических лиц, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями на законных основаниях.

1. **2.             ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

2.1.       Управляющая компания по поручению Застройщика от своего имени, за счёт средств собственников (пользователей) помещений  Многоквартирного дома обязуется на возмездной основе осуществлять управление многоквартирным домом № 5, расположенным по адресу: г. Воронеж, улица Урывского, в том числе обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме в порядке, определенном действующим законодательством.

2.2.        Состав общего имущества многоквартирного дома определяется статьей 36 Жилищного Кодекса РФ, с учетом конкретных конструктивных и инженерных особенностей Многоквартирного дома. Состав общего имущества Многоквартирного дома указан сторонами в Приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего договора. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества определяется согласно специальным нормам действующего жилищного законодательства.

1. **3.             ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

3.1. Управляющая компания обязана:

* осуществлять полномочия по управлению многоквартирным домом,  предусмотренные настоящим Договором;
* исполнять обязательства только в пределах порученных полномочий, предусмотренных настоящим Договором;
* организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг, путем заключения договоров от своего имени, с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг;
* контролировать и требовать надлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе по объему и качеству услуг собственникам жилых помещений.
* организовать подготовку платежных документов по оплате жилищно-коммунальных услуг;
* с даты подписания акта приема-передачи квартиры участнику долевого строительства осуществлять прием платежей от него;
* фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и иными организациями, участвовать в составлении соответствующих актов;
* фиксировать факты причинения вреда Общему имуществу многоквартирного дома;
* производить проверку технического состояния Общего имущества;
* вести учет доходов и расходов по содержанию и ремонту общего имущества дома, коммунальным услугам;
* принять и обеспечить хранение проектной, технической, а также исполнительской и иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;
* организовать аварийно-диспетчерское обслуживание, путем заключения договоров с подрядными организациями;
* вести прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников жилых помещений на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций; в сроки, установленные действующим законодательством, информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу;
* организовать ведение бухгалтерского, статистического и иного учета, оформление и хранение соответствующей документации;
* вести регистрацию и учет граждан, собственников жилого помещения, по месту проживания и месту пребывания в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации» (Постановление Правительства РФ от 17.07.1995 № 713);
* организовывать и выполнять мероприятия по ГО и ЧС, мобилизации населения (обеспечение оповещения, средств защиты, содержание укрытий и т.п.), предусмотренные законодательством РФ.
* вести учет выполненных работ по заявкам населения;
* информировать потребителя в сроки, установленные действующим законодательством, об обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома или жилого дома (в случае его личного обращения - немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг;
* информировать Застройщика и собственников жилых помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за сутки до начала перерыва, путем вывешивания объявлений на информационных стендах;
* производить в установленном порядке уменьшение размера платы за коммунальные услуги в случае нарушения установленного режима и качества предоставления коммунальных услуг;

3.2.   Управляющая компания имеет право:

* определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать с учетом предложений Заказчика решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан и деятельности сотрудников организаций в нежилом фонде.
* организовывать и проводить проверку санитарного состояния помещений, технического состояния инженерных систем, приборов учета, строительных конструкций, наблюдать процесс производства СМР в помещениях собственников.
* хранить копии правоустанавливающих документов на помещения в многоквартирном дома, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в данных помещениях;
* реализовывать мероприятия по ресурсосбережению
* выполнять дополнительные поручения по управлению домом за дополнительную плату;
* принимать участие в общем собрании собственников жилых помещений, созываемом по их инициативе либо по предложению;
* информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;
* совершать юридически значимые и иные действия, в целях исполнения настоящего Договора.
* представлять интересы собственников по защите их прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами;
* организовывать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома только в пределах порученных работ и собранных средств;
* выполнять работы, оказывать услуги, связанные с управлением многоквартирным домом, своими силами, за счет собственников помещений многоквартирного дома.
* осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и договором.
* осуществлять обработку персональных данных собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме в целях, связанных с управлением Многоквартирным домом.

3.3.   Заказчик обязан:

* предать исполнительную документацию, технический паспорт здания в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента подписания договора.
* предоставлять возможность Управляющей компании обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, обеспечивая допуск для осмотра и производства работ сотрудникам Управляющей компании.

3.4. Собственники помещений имеют право:

* на своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, на устранение аварий и неисправностей.
* на снижение платы за жилищно-коммунальные услуги в случае их некачественного или неполного предоставления в порядке, установленном законодательством РФ.
* на осуществление контроля за осуществлением Управляющей компанией своих обязательств по договору управления.
* реализовывать иные права, вытекающие из права собственности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

1. **4.             ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.**

4.1. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом  является:

По строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение;

По системам отопления и водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении Собственника. При отсутствии вентилей, по первым сварным соединениям на стояках в сторону потребителя;

По системам канализации — плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении;

По системе электроснабжения - входные соединительные клеммы индивидуального прибора учета электроэнергии.

1. **5.             ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

5.1.        Цена договора определяется как размер платы за жилищно-коммунальные услуги и включает в себя:

5.1.1. Плату за содержание и ремонт жилья (общедолевой собственности), включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества, оказываемые в соответствии с требованиями о содержании общего имущества многоквартирного дома, установленными Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, иными нормативно-правовыми актами в сфере жилищно-эксплуатационного законодательства, а также положениями настоящего договора.

В состав платы за содержание и ремонт жилья может быть включена плата за дополнительные работы (услуги), перечень, объем, стоимость  и порядок оплаты которых определяется соглашением, участниками которого выступают:

- с одной стороны, собственниками помещений в многоквартирном доме, путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников помещений;

- с другой стороны, Управляющая компания.

Размер платы за содержание и ремонт жилья может быть пересмотрен в случае:

* принятия соответствующего решения собственниками помещений в Многоквартирном доме в порядке, установленном действующим жилищным законодательством, при условии согласования такого изменения размера платы с Управляющей компанией.
* принятия соответствующих законодательных изменений, включающих в перечень обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, работы (услуги), стоимость проведения которых не включена в размер платы за содержание и ремонт жилья, установленный настоящим договором управления;
* принятия собственниками помещений в Многоквартирном доме в порядке, установленном действующим жилищным законодательством, решения о проведении капитального ремонта в многоквартирном доме.
* по иным основаниям, установленным действующим законодательством.

  5.1.2. Плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение (включая освещение мест общего пользования), газоснабжение, отопление. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.2. Обязанность по внесению платы за жилищно-коммунальные услуги в пользу Управляющей компании по настоящему договору возникает у:

* лица, принявшего 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;
* собственника помещений в многоквартирном доме – с момента возникновения права собственности на помещение в Многоквартирном доме;
* иных лиц,  занимающих (владеющих, пользующихся) помещениями в Многоквартирном доме на законных основаниях и являющихся потребителями коммунальных услуг (в части оплаты коммунальных услуг).

         Обязанность по внесению платы в пользу Управляющей компании возникает у вышеперечисленных лиц в силу закона.

5.3.       Оплата за поставленные жилищно-коммунальные услуги производится ежемесячно в пользу Управляющей компании в соответствии с представленными платежными документами до 20 числа месяца, следующего за расчетным. Под расчетным периодом в настоящем договоре понимается один календарный месяц.

5.4.       Расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме (плату за содержание и ремонт жилья)  участников долевого строительства, а так же собственников осуществляются пропорционально доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и взносов на капитальный ремонт.

5.5.       Размер платы за содержание и ремонт жилья устанавливается в зависимости от цены Договора соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в размере 12 (двенадцати) рублей 00  копеек в за один кв. м общей площади помещения (й) Собственника. Размер платы, указанный в настоящем пункте, не включает плату за вывоз твердых бытовых отходов; ремонт и обслуживание, а также техническое освидетельствование лифтов и лифтового оборудования. Размер платы за данные услуги определяется на основании договорных отношений Управляющей компании с соответствующими специализированными организациями, осуществляющими данные виды работ (услуг).

1. **6.             ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

6.1.       За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2.       Собственники помещений в Многоквартирном доме в порядке, установленном действующим законодательством, вправе осуществлять контроль за выполнением условий настоящего договора со стороны Управляющей компании.

**7. Порядок изменения и расторжения договора**

**урегулирование споров.**

7.1.       Все изменения, споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, Заказчик и Управляющий будут стремиться разрешить путем переговоров между собой.

7.2.       В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в Арбитражном суде Воронежской области.

1. **8.      Срок действия договора и прочие условия.**

8.1.Настоящий договор заключен до момента:

8.1.1.      начала деятельности по управлению Многоквартирным домом иной организацией (управляющей организацией, ТСЖ, ЖСК и т.д.), выбранной по решению общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме или до начала непосредственного управления Многоквартирным домом, при условии уведомления Управляющей организации о распоряжении настоящего договора в порядке и в сроки, установленные гражданским законодательством.

8.1.2.      заключения договора управления на Многоквартирный дом с управляющей организацией, признанной победителем по условиям открытого конкурса, проводимого в порядке, предусмотренном ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1. **9.      Подписи и реквизиты**

|  |  |
| --- | --- |
| «Застройщик»  ЗАО СМП «Электронжилсоцстрой»  Юридический адрес: 394042,  г. Воронеж, пер. Серафимовича, 4  ОГРН 103600007858,  ИНН 3661018891,  КПП 366101001,  Р/С 40702810313000019673  В Центрально-  Черноземном Банке Сбербанка РФ  г. Воронеж,  К/С 30101810600000000681,  БИК 042007681.                Генеральный  директор                            Ю.Ф. Гайдай | «Управляющая»  ООО УК «ЖИЛДОМСЕРВИС»  Юридический адрес: 394043, г. Воронеж, ул. Переверткина, дом 37, оф. 1,  ОГРН 1113668040672,  ИНН 3661054473,  КПП 366101001,  Р/С 40702810813000065392  В Центрально-Черноземном Банке Сбербанка РФ г. Воронеж,  филиал 1300/00158  К/С 30101810600000000681,  БИК 042007681.            Генеральный  директор                                    В.С. Черствая |

мп                                                                                   мп

**Приложение №1 к ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ**

многоквартирным домом от «21» ноября 2013 года

г. Воронеж                                                                                             «21» ноября  2013 года

**СОСТАВ**

**ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА,**

**РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:**

Город Воронеж, улица Урывского, дом 5

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| N  п/п | Наименование | Количество | | |
| (шт.) | (м) | (кв. м) |
| 1. | Общая площадь дома |  |  | 8617,8 |
| 2. | Общая площадь жилых помещений |  |  | 5193,6 |
| 3. | Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования |  |  | 1673,9 |
| 4. | Лестницы | 1 |  | 209,8 |
| 5. | Лифты (пассажирские) | 2 |  |  |
| 6. | Средняя внутренняя высота помещений |  | 2,65 |  |
| 7. | Количество квартир | 116 |  |  |
| 8. | Крыша   (многослойная мягкая рулонная) |  |  | 1008,2 |
| 9. | Фундамент (ж/б блоки) |  |  |  |
| 8. | Стены (кирпичные) |  |  |  |
| 10. | Подвал |  |  | 1008,2 |
| 11. | Водопровод |  |  |  |
| 12. | Канализация |  |  |  |
| 13. | Отопление |  |  |  |
| 14. | Горячее водоснабжение |  |  |  |
| 15. | Газовое снабжение |  | \_\_\_\_\_\_\_ |  |
|  |  |  |  |  |
| 16. | Мусоропровод |  |  |  |

Генеральный                                                               Генеральный

директор                            Ю.Ф. Гайдай                    директор                                      В.С. Черствая

мп                                                                                мп

**Приложение №2 к ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ**

                           многоквартирным домом от  «21» ноября  2013 года

г. Воронеж                                                                                          «21» ноября 2013 года

Перечень

Исполнительной документации переданной от Застройщика к Управляющей компании по многоквартирному жилому дому № 5 по  улице Урывского (поз.5)

1. Внутренняя система связи, телефикации, радиофикации и сигнализации СС 1-ком
2. Электротехнический ГОСТ ЭМ-1ком
3. Конструкции строит выше 0,000 КС-1 ком
4. Архитектурные решения 55/207-22 АР 1 ком
5. Почтовый адрес
6. Разрешение на строительство
7. Разрешение на ввод в эксплуатацию
8. Исполнительные с Водопровод и канализация ВК -1 ком
9. Отопление и вентиляция ОВ -1 ком
10. Водопровод 1 экз
11. Хозяйственно-бытовые и ливневая канализация 1 экземпляр
12. Инвентарное дело поз. 15 оригинал -1 экземпляр
13. Исполнительная схема теплосети – 1 экземпляр
14. Справка о выполнении ТУ (тепло)-1 эк
15. Акт  проливки системы отопления -1 эк
16. Акт испытания гидравлического давления системы отопления - 1 эк
17. Акт внутренних испытаний трубопровода -  1 эк
18. Исполнительная схема теплотрассы пристройки – 1эк
19. Справка БТИ
20. Исполнительная схема  до ТП
21. Справка УГА о нанесении на планшет города теплотрассы
22. Пристройка выше 0,000
23. Пристройка ниже 0,000
24. Инвентарное дело встроенно-пристроенное помещение
25. Паспорта на водомеры внутри дома
26. Система автоматизации АОВ
27. Сертификаты на материалы
28. Акты на скрытые работы
29. Ведомость рабочих чертежей

Генеральный                                                                 Генеральный

директор                                Ю.Ф. Гайдай       директор                                        В.С. Черствая

мп                                                                                мп