

7.5. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием общим собранием Собственников решения об изменении способа управления многоквартирным домом наступают последствия, предусмотренные действующим законодательством.
7.6. При любых обстоятельствах расторжения Договора срок с момента принятия решения до момента прекращения действия настоящего договора не может быть менее 60 дней. Управляющая организация обязана предоставить лицу, определенному решением общего собрания, техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы за тридцать дней до прекращения действия договора.

8. Прочие условия

8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров. В случае недостижения соглашения спор передается на рассмотрение суда с соблюдением претензионного порядка. Срок для рассмотрения претензий - 30 дней с момента ее получения.
8.2. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.
8.3. Любые приложения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.
8.4. Если после заключения настоящего Договора будут приняты нормативные акты, устанавливающие иные, чем предусмотренные Договором, права и обязанности Сторон, продолжают действовать положения настоящего Договора, за исключением случаев, когда в этих нормативных актах будет прямо установлено, что их действие распространяется на отношения, возникшие в результате ранее заключенных договоров.
8.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и хранится у Управляющей организации и Председателя Совета дома, а при его отсутствии у уполномоченного лица.

9. Реквизиты и подпись Управляющей организации

Управляющая организация:
ООО "ЖРЭУ № 6"
Адрес: 453038 г. Магнитогорск
ул. Советской Армии, 2
ИНН 7446053669, КПП 744601001, Р/счет 40702810800000108180 в "КредитУралБанк" ОАО, БИК 047516949
Кор/счет 30101810700000000949 6083868



Директор ООО «ЖРЭУ № 6», Жилищно-коммунальное хозяйство
/А. В. Журавлева/
«Собственник»
10. Реквизиты и подпись Собственника
Реквизиты и подпись Собственника размещаются в Приложении № 1 к настоящему Договору

Приложение:
1. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Магнитогорск, ул. (пр.) Миссеркина дом № 93, участников договора управления многоквартирным домом со стороны «Собственников».
2. Технические характеристики многоквартирного дома № 93 по, ул. (пр.) Миссеркина и состав его общего имущества
3. Перечень работ и услуг по договору управления многоквартирным домом.
4. Описание границ эксплуатационной ответственности по инженерным сетям дома.
5. Форма отчета об исполнении договора управления.

Кутикова О.Т. /Акушев

**Договор
управления многоквартирным домом**

г. Магнитогорск _____ 2015 года
" 24 04

Общество с ограниченной ответственностью "Жилищное ремонтно-эксплуатационное управление № 6" в лице директора Журавлева Андрея Ванадьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", с одной стороны, и Собственники помещений в многоквартирном жилом доме по адресу г. Магнитогорск ул. (пр.) Миссеркина дом № 93, именуемые в дальнейшем "Собственники", с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании решения общего собрания собственников помещений жилого дома № 93 по ул. Миссеркина от " 20 сентября 2015 г.
1.2. Условья настоящего Договора приняты собранием Собственников помещений дома № 93 по ул. Миссеркина и являются одинаковыми и обязательными для всех собственников отдельных помещений (жилых и нежилых) данного дома, именуемых в дальнейшем Собственники помещений.
1.3. Местом исполнения настоящего договора является многоквартирный дом по адресу г. Магнитогорск, ул. (пр.) Миссеркина дом № 93 (далее дом).
1.4. Собственник помещения в многоквартирном доме (собственник) – собственник жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме, он же – участник долевой собственности на общее имущество в доме, субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.
1.5. Управление многоквартирным домом – деятельность, направленная на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет договора

2.1. По Настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме в течение срока действия договора за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома (Состав общего имущества дома указан в Приложении № 2 к Настоящему договору), предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и лицам, пользующимся помещениями в этом доме, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.
2.2. Управляющая организация по настоящему договору предоставляет:
- услуги по управлению домом в соответствии со стандартами и порядком, утвержденными Постановлением осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 416 от 15.03.2013 г.;
- услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (техническая эксплуатация), осуществляются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г., минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 290 от 3.04.2013 г.;
- коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 354 от 6.05.2011 г.
2.3. Управляющая организация обеспечивает предоставление в доме следующих услуг по управлению:
- прием, хранение и передача технической документации и иных документов, связанных с управлением домом;
- сбор, обновление и хранение информации о собственниках и наняматах помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, исполняющих общее имущество в многоквартирном доме;
- подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества дома.

5. Порядок осуществления контроля выполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору

- 5.1. Контроль исполнения договорных обязательств Управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляется уполномоченное собственниками лицо.
- 5.2. Уполномоченным собственниками лицом по настоящему договору может быть один из собственников, иное лицо, действующее на основании решения общего собрания, председатель совета дома.
- 5.3. В случае, если уполномоченное собственниками лицо не может исполнить свои обязанности (болезнь, отсутствие по неизвестной причине и пр.), не выбрано, отказалось быть уполномоченным лицом или отказалось принимать, оформлять документы, предусмотренные настоящим договором, то его обязанности могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.
- 5.4. Управляющая организация ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо в течение 7 (семи) дней подписывает акты и возвращает 1 экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила свой экземпляр Акта или мотивированный отказ от приема работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.
- 5.5. Ежегодно в течение первого квартала текущего года Управляющая организация предоставляет отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год путем размещения указанного отчета на досках объявлений в подъездах дома и опубликования на сайте Управляющей организации в сети Интернет по адресу <http://reub.mpf.ru>. Отчет должен содержать сведения, указанные в Приложении № 5 к настоящему договору.

6. Ответственность Сторон

- 6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством Российской Федерации.
- 6.2. За несвоевременное внесение платы по настоящему Договору Управляющая организация имеет право потребовать от Собственника помещения уплаты пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная с 11 числа месяца, следующего за истекшим. Размер пени указывается в платежном документе, ежемесячно направляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.
- 6.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:
 - в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным исполнение обязательств;
 - если неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.
- 6.4. Управляющая организация не несет материальной ответственности и не компенсирует причиненный ущерб имуществу, принятому в управление, если он возник не по ее вине или не по вине ее работников.
- 6.5. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, несет Управляющая организация.
- 6.6. Собственник несет ответственность за проживание в квартире лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору.
- 6.7. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не предоставил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышележащих сведений.
- 6.8. Собственник несет ответственность за вред, причиненный своими действиями (бездействием), а также действиями совместно с ним проживающих лиц общему имуществу, имуществу, жизни и здоровью других собственников, третьих лиц, в соответствии с действующим законодательством.
- 6.9. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

7. Срок действия и расторжение настоящего договора

- 7.1. Договор вступает в силу с 1 мая 2015 г. и действует до 30 апреля 2020 года.
- 7.2. Управляющая организация приступает к выполнению обязанностей по настоящему Договору с 1 мая 2015 г.
- 7.3. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 60 дней до окончания срока его действия Управляющая организация или Общее собрание собственников помещений дома не заявит о его расторжении.
- 7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным законодательством.

- помощь в организации собственниками помещений в доме общих собраний;
 - организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных настоящим договором;
 - взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению домом;
 - организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги;
 - обеспечение контроля за исполнением решений собраний, достигением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;
 - ведение претензионной и исковой работы в случаях, предусмотренных законодательством РФ.
- 2.4. Управляющая организация обеспечивает предоставление в доме следующих услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома:
- Техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
 - осмотры;
 - подготовка к сезонной эксплуатации;
 - текущий ремонт;
 - Санитарное содержание;
 - уборка мест общего пользования;
 - вывоз твердых бытовых отходов;
 - уход за зелеными насаждениями.

Полный Перечень работ по содержанию и текущему ремонту дома указан в Приложении 3 к настоящему договору.

- Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию, текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности, которые определены настоящим договором в части инженерных сетей в Приложении № 4, в части земельного участка - в размере, необходимом для нормального пользования зданием, обеспечения социальных и санитарных условий проживания в доме.
- 2.5. В случае принятия соответствующих решений на Общем собрании, другие работы, в том числе капитального характера, на общем имуществе многоквартирного дома при условии их согласования с Управляющей организацией, а также определения порядка финансирования таких работ (специальные платежи и/или формирование фонда капитального ремонта на специальном счете Управляющей организации). Условия выполнения таких работ, их финансирования указываются в отдельном договоре.

- 2.6. Управляющая организация предоставляет в доме следующие коммунальные услуги:
- Холодное, горячее водоснабжение и водотведение;
 - Теплоснабжение;
 - Электроснабжение для общедомовых нужд, и обеспечивает условия для предоставления услуг специализированными организациями;
 - Газоснабжение (при наличии соответствующих сетей в доме);
 - Электроснабжение.

2.7. В состав услуг и работ по настоящему договору не входят:

- а) содержание и ремонт дверей в квартирах, дверей и окон жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;
- б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;
- в) Ремонтные работы капитального характера, а также и все действия, связанные с подготовкой, проектированием, сбором денежных средств для капитального ремонта дома (за исключением случаев предусмотренного п. 2.5. Настоящего договора).

2.8. Использование общего имущества дома третьими лицами осуществляется исключительно по решению общего собрания Собственников в случаях, когда такое использование связано с переездом в пользование отдельных помещений, размещением наружной рекламы, изменением конструктивных элементов здания (прокладка кабелканалов, устройство перетеродок, дверей, увеличение на 10% и более механической нагрузки на элементы здания), использованием земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. В этих случаях договор возмездного пользования заключается Управляющей организацией на условиях, утвержденных общим собранием Собственников. В остальных случаях Собственники предоставляют право Управляющей организации заключать договоры на возмездное использование общим имуществом жилого дома от имени Собственников без проведения общего собрания Собственников.

Во всех случаях использование общего имущества многоквартирного дома может осуществляться только при наличии технической возможности, не нарушая законных прав и интересов собственников помещений.

2.9. Собственник муниципальных помещений по настоящему договору действует в интересах нанIMATEЛЯ и за его счет.

2.10. Собственник муниципальных помещений переступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями собственника (наIMATEЛЯМИ), в части своевременной оплаты услуг по управлению домом.

3.6.2. Перечень персональных данных Собственника, передаваемых Управляющей организацией на обработку: Фамилия, имя, отчество, паспортные данные, дата, место рождения, адрес регистрации (проживания), данные документов, закрепляющие права собственности на помещение(а), данные документов, дающие Собственнику права на предоставление льгот по пользованию помещением(ями) или их оплате, по оплате коммунальных услуг и другая информация, необходимая для исполнения настоящего договора и других обязанностей, предусмотренных законодательством РФ.

4. Цена и порядок расчетов

- 4.1. Плата для Собственника по настоящему Договору включает в себя:
 - плату за техническую эксплуатацию жилого фонда (за управление, содержание и текущий ремонт);
 - плату за коммунальные услуги: отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение для общедомовых нужд.
- 4.2. Размер платы за услуги по управлению, содержанию дома и текущему ремонту общего имущества в МКД для собственников помещений дома утверждается решением общего собрания собственников помещений в порядке предусмотренном действующим законодательством. Если собственники помещений не приняли решение об утверждении размера платы, то применяется размер платы, установленный органами местного самоуправления для оплаты за жилые помещения в аналогичном многоквартирном жилом доме.
- 4.3. Объем предоставленных коммунальных услуг определяется, исходя из показаний приборов учета в том числе общедомовых, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.
- 4.4. Размер тарифов на коммунальные услуги утверждается правовыми актами соответствующих государственных органов или органов местного самоуправления на основании полномочий, предоставленных законодательством РФ.
- 4.5. Изменение размера установленных тарифов на коммунальные услуги происходит в соответствии с решениями уполномоченных органов.
- 4.6. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.
- 4.7. Перерасчет размера платы по настоящему Договору производится в случае:
 - оказания жилищных услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Перерасчет оформляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством;
 - обнаружения представителем Управляющей организации (при отсутствии сообщения о неисправности со стороны Собственника) утечек в сетях водоснабжения, принадлежащих Собственнику, при отсутствии прибора учета или при наличии оснований, исключающих использование показаний прибора учета при расчёте объёма услуг, в соответствии с действующим законодательством. Перерасчет производится с начала календарного месяца до момента обнаружения утечки на основании составленного Акта о нарушении договорных обязательств с расчетом объема утечки воды;
 - временного отсутствия граждан по части видов коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством;
 - оказания коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, и в других случаях, предусмотренных и оформленных в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;
 - в других случаях, предусмотренных действующим законодательством и Настоящим договором.
- 4.8. Непользование помещением не является основанием для внесения платы по Договору.
- 4.9. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом настоящего Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.
- 4.10. Собственник жилого помещения вносит плату по настоящему Договору на расчетный счет МП «ЕРКЦ» г. Магнитогорска. Плата вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, на основании выставленного ему документа. Требование об оплате предоставляется не позднее 10 числа текущего месяца. МП «ЕРКЦ» г. Магнитогорска осуществляет приём денежных средств по настоящему договору в соответствии с агентским договором, заключенным с Управляющей организацией.
- 4.11. Собственник нежилого помещения вносит плату по настоящему Договору на расчетный счет Управляющей организации ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, на основании выставленного ему Требования об оплате, предоставленного не позднее 25 числа текущего месяца.
- 4.12. В случае необходимости выполнения работ и оказания услуг, не установленных Перечнем работ по текущему ремонту и техническому обслуживанию, Собственники помещений обязаны согласовать в порядке, предусмотренном законодательством РФ, с управляющей организацией объем работ (услуг), их стоимость и порядок оплаты. Размер платежей собственника в случае выполнения дополнительных работ на общем имуществе дома рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе дома.
- 4.13. В соответствии с условиями договоров, заключенных Управляющей организацией с ресурсоснабжающими предприятиями, денежные средства Собственника жилого помещения, предназначенные для оплаты коммунальных услуг, передаются с расчетного счета МП ЕРКЦ непосредственно этим предприятиям.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора, действующим законодательством и иными нормативными актами.
- 3.1.2. Обеспечивать выполнение комплекса мероприятий по управлению домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также в соответствии с положениями настоящего договора - по бесперебойному предоставлению коммунальных услуг установленного уровня, качества и в объеме, соответствующем установленным нормативам.
- 3.1.3. Представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению договоров, связанных с управлением домом) во всех организациях.
- 3.1.4. Организовать начисление и сбор платежей за выполненные работы и предоставленные услуги по настоящему Договору.
- 3.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.
- 3.1.6. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотров.
- 3.1.7. Обеспечивать контроль целевого использования жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, сохранность общего имущества многоквартирного дома. Использовать общее имущество, в том числе передавать в пользование третьим лицам, только при наличии технической возможности, обеспечения законных прав и в интересах собственников помещений дома.
- 3.1.8. В случаях возникновения аварийных ситуаций принимать необходимые и достаточные меры по их устранению и минимизации последствий.
- 3.1.9. Разрабатывать условия и планы работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Предлагать изменения в перечень, состав, периодичность выполнения работ и условий выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома для их утверждения в соответствии с действующими нормативными актами и Настоящим договором.
- 3.1.10. Ежегодно разрабатывать и осуществлять мероприятия по энергосбережению и энергоэффективности в многоквартирном доме на основании требований, предусмотренных соответствующими решениями органов управления Челябинской области.
- 3.1.11. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника, принимать необходимые меры к устранению выявленных недостатков в сроки, установленные действующими нормативными актами.
- 3.1.12. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб.
- 3.1.13. В пределах своих полномочий по требованию Собственника выдавать справки и иные документы.
- 3.1.14. Уведомлять Собственника об изменении размера платы, порядка содержания и текущего ремонта дома в рамках настоящего Договора и т.д. путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационном стендах дома в срок, не позднее чем за 30 дней до наступления перечисленных выше событий.
- 3.1.15. Помогать инициатору Информировать Собственника о проведении общих собраний путем обеспечения размещения соответствующих объявлений и документов на информационном стендах дома, а также оказывать инициатору иную помощь, не противоречащую действующему законодательству, при проведении общего собрания при соответствующем обращении инициатора собрания к Управляющей организации.
- 3.1.16. Пронизывать перерасчет платежей в соответствии с действующими нормативными актами и Настоящим договором.
- 3.1.17. Оказывать услуги (свыше минимального перечня работ, установленного Постановлением Правительства РФ № 290 от 3.04.2013 г.) в соответствии с решениями общего собрания Собственников при условии определения источников их финансирования.
- 3.1.18. Эффективно использовать общее имущество дома с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов. Использовать средства, получаемые Управляющей организацией по Договорам возмездного пользования общего имущества, для повышения качества предоставляемых услуг по Настоящему договору.
- 3.1.19. Предоставлять совету дома результаты осмотра общего имущества, перечень мероприятий (работ и услуг), необходимых для устранения выявленных дефектов, а также планируемые затраты для последующего утверждения размера платы на общем собрании собственников помещений.
- 3.1.20. Обслуживать в помещении ЖРЭУ информационный стенд с нормативными документами, определяющими права и обязанности Управляющей организации, собственности помещений. Правила оказания коммунальных услуг, документы с указанием периодичности оказания жилищных услуг, общий перечень работ по содержанию жилых домов и другую информацию в соответствии с действующим законодательством. А так же разместить данную информацию на сайте Управляющей организации в сети Интернет <http://tse6.mpf.ru>.

3.2. Управляющая организация вправе:

- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и предоставления услуг по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.