

Договор
оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту
общего имущества в многоквартирном доме

«01» января 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Окраина» (ООО «Окраина»), именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Зырянова Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Собственники помещений многоквартирного дома № 2 ул. Золотогодере п. Новоуткинск, в соответствии с перечнем лиц, указанным в разделе 8 настоящего договора, действующего от своего имени на основании документов, указанных в решениях по вопросу утверждения проекта настоящего договора, именуемые далее «Собственник(и)» с другой стороны, заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии со ст. 164 Жилищного кодекса РФ и Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г.
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет Договора

- 2.1. Управляющая компания по заданию Собственника в соответствии с приложением к настоящему Договору, указанными в п. 3.1.2, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.
- 2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержден Постановлением правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая компания обязана:

- 3.1.1. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору.
- 3.1.2. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:
- а) холодное водоснабжение;
 - б) горячее водоснабжение;
 - в) водоотведение;
 - г) электроснабжение;
 - д) отопление

Осуществлять прием, хранение и передачу технической документации на многоквартирный дом и иных документов, предусмотренных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491.

- 3.1.3. Готовить предложения по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений.
- 3.1.4. Осуществлять контроль за оказанием услуг (в т.ч. коммунальных услуг) и выполнением работ в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документально оформлять приемку таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества.
- 3.1.5. От своего имени и от Собственника осуществлять взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления, ресурсоснабжающими и иными организациями по вопросам, связанным с содержанием и эксплуатацией многоквартирного дома, качества предоставления коммунальных услуг.
- 3.1.6. Организовать и осуществлять расчеты за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.7. Предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчеты об исполнении обязательств по настоящему договору, в том числе путем размещения на официальном сайте Управляющей компании.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 15 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя путем направления письменного ответа, телефонограммы либо электронного сообщения, в том числе по средствам официального сайта Управляющей компании о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.9. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийно-диспетчерских служб путем их указанием на платежных документах, либо размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома, либо опубликования на официальном сайте Управляющей компании.

3.1.10. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме путем размещения соответствующего уведомления в местах общего пользования дома.

3.1.11. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению (ям) Собственника.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Взыскивать с должников сумму неплатежей, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.2. В случае производственной необходимости, по собственному усмотрению производить перераспределение денежных средств между статьями структуры платы за оказание услуги.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компании, информации, предоставленной Собственником, составлять акт и производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих в квартире.

3.2.4. В интересах собственников помещений использовать общее имущество дома, в том числе заключения договоров аренды.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за выполнение работ и оказание услуг по настоящему договору.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в случае аварийной ситуации.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей, переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью 2 кВт и выше, дополнительные секции приборов отопления;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению.

г) не загромождать проходы к инженерным коммуникациям, индивидуальным приборам учета, общедомовым приборам учета и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами места общего пользования дома, эвакуационные пути и помещения общего пользования;

д) не изменять проект схемы, увеличивать либо уменьшать диаметры трубопроводов горячего и холодного водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения;

е) обеспечивать доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, индивидуальных приборов учета, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб – в любое время;

ж) незамедлительно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме;

з) в период с 25 по последнее число каждого месяца предоставлять Управляющей компании показания индивидуальных (квартирных) приборов учета по телефону (3439) 294-615, либо через сайт Управляющей компании, либо нарочно.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг сторонние организации, специалистов, экспертов.

3.4.3. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по настоящему договору.

- 3.4.4. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения своих обязанностей по настоящему Договору.
- 3.4.5. Требовать от Управляющей компании ежегодного отчета о выполнении настоящего Договора.
- 3.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.
- 3.4.7. По своему усмотрению заключать договоры с энергосервисными и специализированными организациями.

4. Цена Договора и порядок расчетов

- 4.1. Цена Договора и размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество пропорционально занимаемому Собственником помещению.
- 4.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами в порядке, установленном федеральным законом.
- Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
- 4.3. В случае, если собственниками помещений дома своевременно не реализовано право на принятие решения о размере платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, Управляющая компания имеет право применять в одностороннем порядке тарифы на содержание общего имущества многоквартирного дома утвержденными органами местного самоуправления.
- 4.4. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем. При этом под расчетным месяцем понимается календарный месяц, в котором были оказаны жилищные и коммунальные услуги (например: потребленные жилищные и коммунальные услуги в январе необходимо оплатить в срок до 10 февраля).
- 4.5. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.
- 4.6. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.
- 4.7. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт за счет Собственника (и) или за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджета соответствующего уровня. Решение принимается с учетом предложений Управляющей компании, предписаний уполномоченных органов государственной власти. Решение определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.
- 4.8. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

5. Ответственность сторон

- 5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.
- 5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.
- 5.3. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действия, в порядке, установленном законодательством.
- 5.4. Управляющая компания несет ответственность в части исполнения обязательств, принятых на себя по договору из понимания того, что границами эксплуатационной ответственности является внешняя стена дома (внешняя граница) и внешняя стена помещения (квартиры) дома, за исключением элементов внутридомового инженерного оборудования. Окна квартир, балконы, лоджии, козырьки над балконами и лоджиями, радиаторы отопления, обогревательные элементы и иное личное оборудование принадлежит собственнику помещения (квартиры).

