

ДОГОВОР № 117/44
ОКАЗАНИЯ УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г.Гай

« 01 » 01 2012 год

Собственник помещений в многоквартирном доме _____

по адресу: _____ именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны и Управляющая организация ООО «Домоуправление-3» в лице директора Тикан Н.Г., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЮЩИЕСЯ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

1.1. В настоящем договоре используются следующие определения, понятия и термины:

1.1.1. МКД- многоквартирный дом

1.1.2. Гарантированный перечень работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме:

- **управление МКД** — формирование заказа на работы, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества МКД, осуществление контроля за техническим состоянием жилищного фонда, осуществление контроля за качеством предоставления работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, осуществление договорно-правовой деятельности, организация работы по расчету, учету и приему платежей граждан за жилищные услуги, ведение регистрационного учета.

- **содержание общего имущества МКД** — проведение технических осмотров и обходов элементов и помещений МКД, обеспечение работоспособности инженерного оборудования общего пользования МКД, организация вывоза твердых бытовых отходов, дератизация и дезинсекция технических помещений, других помещений общего пользования МКД, очистка кровли и внутренних водостоков от мусора, грязи, листьев, снега, наледи, аварийно-диспетчерское обслуживание, аварийный ремонт, подготовка дома к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний период, обслуживание и очистка вентиляционных каналов, обследование, регулировка и наладка систем инженерного оборудования общего пользования, уборка придомовой территории.

1.1.3. Аварийно-диспетчерское обслуживание - комплекс первоочередных операций и мероприятий по незамедлительному устранению аварий и неисправностей на общем имуществе МКД, сохранению и восстановлению условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности потребителей.

1.1.4. Аварийный ремонт — устранение неисправностей на общем имуществе МКД, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности потребителей. **1.1.3. Текущий ремонт** — работы по систематическому и своевременному предохранению частей МКД и инженерного оборудования в нем от преждевременного износа, путем проведения профилактических мероприятий и устранения мелких повреждений и неисправностей.

1.1.5. Совет МКД — коллегиальный орган управления МКД, избранный из числа собственников помещений в МКД.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является передача Заказчиком Исполнителю права по управлению общим имуществом в многоквартирном доме, в целях оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, организации возможности обеспечения коммунальными услугами через внутридомовые сети собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам. Перечень общего имущества в многоквартирном доме и границы эксплуатационной ответственности между

общедомовым оборудованием и помещениями определен в Постановлении Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме..."»

Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление:

- межквартирные лестничные площадки, лестницы,
- лифты, лифтовые и иные шахты (при наличии),
- коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы),
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома,
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения,
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, согласно данным проведенного межевания (кадастрового учета).

2.2. Заказчик передает Исполнителю исполнение следующих функций по управлению:

- принятие решений о порядке и условиях эксплуатации и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, ведение технической документации соответствующего многоквартирного дома;
- открытие и ведение лицевых счетов (как индивидуальных, так и общедомовых), выдачу выписок из лицевых счетов, необходимых справок о регистрации по месту жительства;
- выдача пользователям жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, расчетных документов за оказываемые услуги;
- организация сбора платежей за жилищные и коммунальные услуги;
- организация обеспечения возможности снабжения через внутридомовые сети пользователям коммунальными услугами (электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение);
- организация работ по ремонту, обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме, его инженерного оборудования, санитарному содержанию и благоустройству придомовой территории в объеме собранных средств;
- организация аварийного обслуживания многоквартирного дома и подготовки его к сезонной эксплуатации;
- организация вывоза твердых бытовых отходов;
- организация технического обслуживания лифтов, если таковые имеются в многоквартирном доме.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Заказчик обязан:

3.1.1 На общем собрании собственников помещений в МКД выбрать Совет многоквартирного дома.

Совет многоквартирного дома:

- 1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 2) выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит ЖК РФ;

- 3) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;
- 4) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;
- 5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;
- 6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

3.1.2. Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избрать Председателя совета многоквартирного дома.

Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме. Круг полномочий и обязанностей Председателя совета МКД вытекает из норм ЖК РФ.

3.1.2. Оплачивать коммунальные услуги, в том числе коммунальные услуги на общедомовые нужды, в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами в соответствующей сфере и решениями общего собрания собственников помещений в МКД.

3.1.3. Оплачивать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в сроки и в порядке, которые указаны в договоре.

Оплата услуг производится до 15 числа месяца, следующего за отчетным, на основании выставленных Исполнителем платежных документов.

3.1.4. На общем собрании собственников помещений принять решение о проведении текущего ремонта требующих ремонта отдельных конструкций общего имущества МКД.

Если Собственники помещений МКД на общем собрании не приняли решение о проведении текущего ремонта, Управляющая организация не несет ответственности за причиненный ущерб Заказчику, собственникам помещений в МКД и третьим лицам.

3.1.5. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории, в том числе:

- использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;
- выносить пищевые и бытовые отходы в спецавтотранспорт, согласно графика вывоза ТБО, в случае оборудования мест сбора ТБО контейнерами, выносить пищевые и бытовые отходы и складировать их в контейнеры;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию;
- следить за исправностью и постоянным закрытием входных дверей в подъезд;
- содержание домашних животных в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и Правил содержания домашних животных.
- обеспечить устранение за свой счет повреждения жилого дома, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Заказчика либо других лиц, совместно с ним проживающих или пребывающих в их жилых помещениях;
- производить за счет собственных средств текущий (не реже одного раза в 5 лет) и капитальный ремонт занимаемого помещения и инженерного оборудования, не являющегося общим имуществом МКД;
- обеспечить свободный доступ в занимаемое жилое и подвальное помещения к внутреннему инженерному оборудованию в любое время суток должностных лиц Исполнителя или лиц, по

договору, оказывающих услуги Исполнителю, имеющих право проведения работ на системах газо-, электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения:

- содержать занимаемое помещение с соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности;
- незамедлительно сообщать Исполнителю об имеющихся повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях.

3.1.6. Без оформленного в установленном порядке письменного согласования Исполнителя:

- не переоборудовать (переустанавливать и перепланировать) жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру на инженерном оборудовании;
- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения.

3.1.7. Заказчик обязуется выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, жилищным и гражданским и иным законодательством РФ в соответствующей сфере.

3.2. Управляющая организация обязана:

3.2.1. Обеспечить:

- управление многоквартирного дома Заказчика и содержание согласно гарантированного перечня работ, указанных в Приложении № 1 к настоящему договору.
- текущий ремонт мест общего пользования Заказчика, с выполнением работ и оказанием услуг, стоимость которых входит в оплату текущего ремонта мест общего пользования, согласованного общим собранием собственников, в пределах собранных средств.

Перечень гарантированных работ по содержанию мест общего пользования указан в приложении № 1 к настоящему договору.

Перечень работ по текущему ремонту мест общего пользования согласовывается на общем собрании собственников помещений.

Перечень работ по текущему ремонту может быть изменен в течение года, по согласованию с Советом МКД, в случае непредвиденных или форс-мажорных обстоятельств.

3.2.2. Обеспечивать сохранность жилищного фонда, его инженерных сетей, с учетом естественного износа и эксплуатационных характеристик.

3.2.3. Вести по установленной форме учет выполненных работ по обслуживанию, содержанию и ремонту жилищного фонда и придомовых территорий.

3.2.5. Привлекать для выполнения подрядных работ только организации, имеющие разрешительную документацию на соответствующие виды работ.

3.2.6. Организовать возможность обеспечения через внутридомовые сети Заказчику коммунальных услуг (газо-, электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение), согласно норм действующего законодательства РФ.

3.2.7. Обеспечить круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы (телефон АДС (круглосуточной аварийно-диспетчерской службы) **4-70-80**, ЭДС (круглосуточной аварийно-электрической службы) **4-04-83**).

3.2.8. Обеспечить текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с решением общего собрания собственников, в пределах полученных от собственников жилых помещений средств. Перечень работ по текущему ремонту может быть изменен в течение года, по согласованию с Советом МКД, в случае непредвиденных или форс-мажорных обстоятельств.

В случае, если собственниками помещений в МКД не принято на общем собрании решение о установлении перечня работ по текущему ремонту общего имущества, Управляющая организация, производит текущий ремонт общего имущества МКД на основании сезонных актов осмотра, в пределах полученных от собственников жилых помещений средств

3.2.10. Информировать Собственников о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества дома.

3.2.11. Организовывать проведение капитального ремонта общего имущества дома по решению общего собрания собственников, при условии его финансирования, в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3. Исполнитель обязуется:

- своевременно ставить в известность Заказчика об изменении ставок оплаты за содержание, текущий ремонт дома, а также об изменении тарифов на коммунальные услуги и услуги по вывозу ТБО и обслуживание лифтов.

- в рамках управления многоквартирным домом, осуществлять начисление платы и прием платежей за управление многоквартирным домом, содержание мест общего пользования, текущий и капитальный ремонт и коммунальные услуги, с учетом имеющихся у Заказчика льгот и предоставленных жилищных субсидий (если это будет обязанностью Исполнителя), открытие и ведение лицевых счетов, выдачу выписок из лицевых счетов, необходимых справок о регистрации по месту жительства или по месту пребывания.

- ежегодно, в срок до 30 марта года следующего за отчетным, представлять Заказчику отчет о выполненных работах путем его размещения на досках объявлений в каждом подъезде многоквартирного дома.

Отчет по многоквартирному дому размещается на сайте www.duvgae.ru

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Заказчик имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за соблюдением Исполнителем условий настоящего договора.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. В соответствии с нормами ФЗ РФ «О персональных данных» обрабатывать персональные данные Заказчика.

4.2.2. Самостоятельно определять способ выполнения порученных ему работ и численность необходимого для этого персонала.

4.2.3. В случаях возникновения аварийных ситуаций в помещениях, находящихся в собственности, найме, аренде, грозящих повреждением имущества других пользователей помещений (при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания домовладельцев в момент аварии), ликвидировать ее собственными (или иными) и всеми возможными средствами.

5. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ СТОРОН

5.1. Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт мест общего пользования, определяется с учетом площади занимаемого жилого помещения и устанавливается на 2012 год в размере, установленном на основании решения общего собрания собственников в помещениях в МКД.

Если собственники на общем собрании не примут решение об установлении платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД на 2012 год, размер платы за содержание и текущий устанавливается как для нанимателей жилых помещений в г.Гае.

5.2. Если собственники на общем собрании не примут решение об установлении платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД на последующие годы, при условии пролонгации настоящего договора, размер платы за содержание и текущий устанавливается на уровне размера платы 2012 года, с учетом индексации соответствующего года, в пределах, устанавливаемых Правительством РФ.

5.3. Затраты, связанные с выполнением Исполнителем не оговоренных Договором работ, в т.ч. возникших по объективным причинам, связанным с аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей организации, покрываются собственниками помещений за дополнительную плату.

5.4. В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы), Исполнитель самостоятельно использует средства, предусмотренные на содержание и текущий ремонт, для организации ликвидации последствий указанных выше обстоятельств, с последующей корректировкой плана содержания и текущего ремонта общего имущества МКД, который согласовывается совместно с Советом МКД или Председателем Совета МКД.

