

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

« 1 » 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 № 45 ул. Строителей п. Новоуткинск, в соответствии с перечнем лиц, указанном 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 платежей, 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(ий) 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 к 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 неокказания 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 действий, 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).

5.5. Ответственность Управляющей компании возникает в случае, если Управляющая компания не выполнила обязательств, принятых на себя по договору, в сроки и в объемах, согласованных сторонами.

5.6. Управляющая компания не несет ответственности за причиненный вред, в случае, если собственники помещений дома не приняли решения о проведении капитального ремонта элементов внутридомового инженерного оборудования дома и мест общего пользования.

6. Порядок изменения и расторжения Договора

6.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 90 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

7. Срок действия Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

-отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого либо договора (купли-продажи, мены, аренды и т.д.) путем уведомления Управляющей компании о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

б) по инициативе Управляющей компании, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позднее, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае смерти Собственника – с дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей компании.

7.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и наличием уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

7.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая компания одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

7.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Собственником.

7.4. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) и (или) оказанных услуг во время действия настоящего Договора.

7.5. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая компания обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

7.6. Изменение условия настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. Реквизиты и подписи сторон

Наименование организации ООО "Окраина"

Адрес: юридический и фактический: 623131, Россия, Свердловская область, г. Первоуральск, п. Новоуткинск, ул. Крупской, д. 51, кв. 2

ОГРН 1106625002220, Свидетельство о гос. регистрации серия 66 № 006121017 от 09.07.2010г.

УФК по Свердловской области (Межрайонная ИФНС России № 30 по Свердловской обл.)

ИНН\КПП 6684000014\668401001, ОКАТО 6548000000. ОКПО 67723417, ОКВЭД (основной) 70.32.1

Банковские реквизиты

ИНН 6625058774, КПП 662501001

Наименование банка ЗАО "Первоуральскбанк" г.Первоуральск

Расчетный счет 40702810300001031141, Корреспондентский счет 4070281030000721

БИК банка 046524721

Контактный тел.(факс) 8(3439) 294-615 (факс), 294-671; E-mail: okraina11@yandex.ru

Директор

М.П.



А.Н. Зырянов