

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

«01» сентября 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 № 51 ул. Горького 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 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. Новоуткинский, 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 65480000000. ОКПО 67723417, ОКВЭД (основной) 70.32.1

##### Банковские реквизиты

ИНН 6625058774, КПП 662501001

Наименование банка ЗАО "Первоуральскбанк" г.Первоуральск

Расчетный счет 40702810300001031141, Корресп. счет 30101810800000000721

БИК банка 046524721

Контактный тел.(факс) 8(3439) 294-615 (факс) 8(3439) 294-617; E-mail okrainna.1@yandex.ru

Директор



А.Н. Зырянов

*Председатель совета директоров* *Ирина В.И.*