

Договор № МК/20162- управления многоквартирным домом

г. Обнинск

«_____» _____ 201_ г.

_____,
именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Председателя _____,
_____, действующего на основании Устава, с
одной стороны, и ООО УК «МКД», в лице Генерального директора Еремчевой Натальи
Михайловны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем
«Исполнитель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили
настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

- 1.1. Предметом настоящего договора является предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее - МКД), предоставлению жилищно-коммунальных и иных услуг и осуществление другой деятельности, направленной на достижение целей управления МКД, находящимся по адресу: г. Обнинск, _____.
- 1.2. Состав общего имущества МКД указан в *Приложении № 1*, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.
- 1.3. Перечень работ по управлению и содержанию общего имущества МКД, оплачиваемых за счет платы за содержание жилья содержится в *Приложении № 2* к настоящему договору.
- 1.4. Перечень жилищно-коммунальных и иных услуг с указанием нормативов потребления и тарифов приведен в *Приложении № 5* к настоящему договору.
- 1.5. Периодичность работ, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества МКД по настоящему договору, содержится в *Приложении № 4* к настоящему договору.

2. Основные понятия и определения, используемые в договоре

- 2.1. ТСЖ - товарищество собственников жилья.
- 2.2. Заказчик — товарищество собственников жилья, являющееся представителем интересов собственников помещений в МКД.
- 2.3. Исполнитель — предприятие, являющееся управляющей компанией, действующей в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.
- 2.4. Собственник — физическое или юридическое лицо, являющееся собственником помещения в МКД.

3. Права и обязанности сторон

- 3.1. «Заказчик» имеет право:
 - 3.1.1. На получение работ и услуг по настоящему договору надлежащего качества и в полном объеме в соответствии с требованиями действующих нормативных правовых актов.
 - 3.1.2. На устранение «Исполнителем» неисправностей в сроки, определенные *Приложением №3* к настоящему договору.
 - 3.1.3. На получение в срок платежных документов на оплату услуг и работ по настоящему договору.
 - 3.1.4. Требовать корректировки платы за отдельные виды коммунальных услуг (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение) в случаях временного отсутствия Собственников и/или лиц совместно с ним проживающих при предоставлении подтверждающих документов.
 - 3.1.5. Получать у «Исполнителя» необходимую информацию, связанную с осуществлением деятельности по управлению МКД в рамках настоящего договора.

3.1.6. Участвовать в осмотрах общего имущества МКД, проводимых в целях контроля за его сохранностью, объемами и качеством выполняемых работ, предоставляемых услуг в рамках настоящего договора.

3.1.7. Знакомиться с хозяйственной, финансовой и иной документацией, связанной с управлением многоквартирным домом.

3.1.8. Вносить «Исполнителю» в конце календарного года предложения по проведению текущего и капитального ремонта общего имущества МКД на следующий календарный год.

3.1.8. Требовать от «Исполнителя» в установленном законом порядке возмещения убытков, понесенных в результате нарушения последним обязательств по настоящему договору.

3.1.9. Принимать участие в планировании очередности работ по текущему ремонту, проверке сметной документации, приёмке выполненных работ.

3.2. *«Заказчик» обязан:*

3.2.1. Использовать помещения в соответствии с их назначением с учетом требований жилищного законодательства, не нарушая при этом прав и законных интересов собственников помещений в МКД, не допускать размещения промышленных и других опасных производств в МКД.

3.2.2. При обнаружении неисправностей в МКД, а также за пределами МКД немедленно принимать все возможные меры к их устранению и(или) сообщать о них «Исполнителю».

3.2.3. Содержать в чистоте и порядке подсобные помещения, балконы, лоджии, кабины лифтов, лестничные клетки. Собственники должны выносить мусор, пищевые отходы в специально отведенные для этого места. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы, не сбрасывать крупногабаритный мусор в мусоропровод.

3.2.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождений коридоров, лестничных клеток, запасных выходов, лоджий, балконов. Выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.2.5. Допускать в дневное время, а при авариях и в ночное время представителей «Исполнителя» для проведения осмотра конструкций, технических устройств и устранения неисправностей.

3.2.6. Производить переустройство и(или) перепланировку помещений только после получения требуемых согласований в порядке, установленном действующими нормативными правовыми актами.

3.2.7. Предоставить «Исполнителю» в течение трех рабочих дней сведения, необходимые для заключения договоров, предусмотренных п. 3.4.4. настоящего договора.

3.2.8. По окончании действия договора или при его досрочном расторжении оплатить «Исполнителю» в полном объеме фактически выполненные в рамках настоящего договора работы (оказанные услуги).

3.2.9. Собственники помещений в МКД должны вносить плату за предоставленные коммунальные услуги и содержание мест общего пользования в МКД в соответствии с действующим жилищным законодательством Российской Федерации, выполнять за счет собственных средств текущий ремонт занимаемого помещения.

3.3. *«Исполнитель» имеет право:*

3.3.1. Совершать сделки с третьими лицами в интересах «Заказчика» и в целях исполнения своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.2. Самостоятельно определять способ выполнения работ (оказания услуг) в рамках настоящего договора и численность необходимого для этого персонала. Привлекать в необходимых случаях третьих лиц (субподрядчиков), имеющих лицензию на осуществление соответствующих видов деятельности, для выполнения отдельных видов работ, оказания услуг.

3.3.3. Осуществлять контроль за состоянием общего имущества многоквартирного дома и потреблением коммунальных услуг путем проведения периодических осмотров инженерного оборудования, расположенного в МКД.

3.3.4. Применять к собственнику помещения в МКД меры, предусмотренные законодательством Российской Федерации, в случае нарушения сроков платежей и других обязательств по данному договору.

3.3.5. В случае недостатка денежных средств на оплату оказанных коммунальных услуг, поступающих от собственников помещений в МКД, Исполнитель имеет право на использование средств из фонда текущего ремонта на погашение данной задолженности, с последующим их возмещением после погашения задолженности собственниками помещений в МКД.

3.3.6. Согласовывать в соответствии с действующими нормативными правовыми актами переустройство (перепланировку) в помещениях МКД при наличии технических возможностей, контролировать выполнение указанных работ.

3.3.7. Вносить в орган управления «Заказчика» предложения о сроках и условиях выполнения капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов, а также другие предложения, связанные с предметом настоящего договора.

3.3.8. Требовать от «Заказчика» и(или) «Собственника» в установленном законом порядке возмещения убытков, понесенных «Исполнителем» в результате нарушения «Заказчиком» и(или) «Собственником» обязательств по настоящему договору.

3.3.9. Изменять в соответствии с положениями пункта 4.6 настоящего договора размер тарифа по статье «Содержание жилья» (включающего в себя содержание и управление МКД) с предварительным за тридцать дней письменным уведомлением «Заказчика».

3.4. *Исполнитель обязан:*

3.4.1. Поддерживать в надлежащем состоянии принятый в управление МКД в соответствии с требованиями действующих СНиП, Правил технической эксплуатации жилищного фонда, Правил предоставления коммунальных услуг, Закона о защите прав потребителей, с учетом предложений собственников помещений в МКД.

3.4.2. Обеспечить предоставление услуг по техническому обслуживанию, эксплуатации, текущему ремонту, санитарному содержанию общего имущества МКД, придомовой территории с расположенными на ней элементами озеленения и внешнего благоустройства в пределах границ земельного участка.

3.4.3. Обеспечить выполнение работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД с учетом предложений «Заказчика» в объеме денежных средств, имеющихся на лицевом субсчете МКД. В случае недостаточного объема финансирования Заказчиком определённого вида работ по текущему ремонту, Исполнитель готов предоставить возможность дополнительного финансирования из собственных средств, в размере не превышающем 80 % годового объема средств текущего ремонта.

3.4.4. Организовать от имени и в интересах «Заказчика» предоставление в МКД жилищно-коммунальных и иных услуг, определенных в *Приложении № 5* к настоящему договору посредством заключения договоров с предприятиями и организациями, которые оказывают данные виды услуг.

3.4.5. Производить начисления оплаты за услуги (работы) по настоящему договору, своевременно представлять собственнику жилья платежные документы для оплаты работ (услуг) по настоящему договору.

3.4.6. Осуществлять контроль за выполнением договорных обязательств организациями и предприятиями, выполняющими работы (оказывающими услуги) на основании договоров, заключенных «Исполнителем» в интересах «Заказчика» по настоящему договору. Подписывать акты приема-сдачи выполненных работ или услуг подрядчиками и поставщиками.

- 3.4.7. Производить сбор, обработку и перечисление платежей в оплату услуг по договорам, заключенным в интересах «Заказчика».
- 3.4.8. Вести и хранить бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию, связанную с исполнением настоящего договора. По окончании действия договора вернуть заказчику выше означенную документацию.
- 3.4.9. Принимать, вести учет обращений (заявлений, жалоб) «Заказчика» и собственников помещений в МКД относительно предмета настоящего договора, давать по ним пояснения в пределах своих полномочий.
- 3.4.10. Производить осмотр конструктивных элементов, механического, электрического санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в многоквартирном доме и предназначенного для обслуживания более одного помещения, осмотр придомовой территории и элементов внешнего благоустройства в пределах границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Готовить перечень ремонтных работ, необходимых для нормальной эксплуатации и содержания жилого дома, его устройств, сетей и оборудования.
- 3.4.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.
- 3.4.12. Устранять повреждения внутридомового инженерного оборудования в сроки, установленные *Приложение № 3* к настоящему договору.
- 3.4.13. Выполнять на основании заявок «Заказчика» ремонт санитарно-технического, электрического оборудования в помещениях МКД в удобное для «Заказчика» время.
- 3.4.14. Своевременно производить подготовку МКД к сезонной эксплуатации.
- 3.4.15. Оказывать «Заказчику» и собственникам помещений в МКД содействие при оформлении согласования на производство работ по переустройству и(или) перепланировке помещений.
- 3.4.16. Осуществлять контроль за использованием жилых и нежилых помещений по их назначению, за наличием разрешения на выполнение работ по переоборудованию и перепланировке помещений многоквартирного дома
- 3.4.17. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года предоставлять «Заказчику» и собственникам помещений в МКД письменный отчет о выполнении договора управления за предыдущий год по согласованной дополнительно между «Заказчиком» и «Исполнителем» форме.
- 3.4.18. Вести разъяснительную и иную работу с неплательщиками жилищно-коммунальных и иных услуг по настоящему договору.
- 3.4.19. Оказывать информационную и методическую помощь в организации и проведении общих собраний собственников помещений в МКД.
- 3.4.20. Заключать договоры (соглашения) с уполномоченными органами на возмещение из бюджетов сумм предоставляемых мер социальной поддержки (защиты).

4. Стоимость услуг и порядок расчетов по договору.

- 4.1. За расчетный период по настоящему договору принимается один календарный месяц (с 1 по 30 (31) число).
- 4.2. Стоимость работ (услуг) по содержанию, текущему ремонту по настоящему договору определяется как произведение общей площади помещения «Заказчика» («Собственника») на действующие в расчетном периоде тарифы по содержанию и ремонту.
- 4.3. Стоимость работ по текущему ремонту рассчитывается с использованием действующих нормативов в текущем уровне цен и должна обеспечивать возмещение экономически обоснованных издержек «Исполнителя».
- 4.4. При производстве ремонтно-строительных работ в эксплуатируемом здании применяются поправочные коэффициенты для учета влияния условий производства работ (МДС 81-35.20004).
- 4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из нормативов потребления этих услуг и тарифов, утвержденных нормативными правовыми актами органа местного

самоуправления г. Обнинска. (Информация о тарифах содержится в *Приложение № 5*). При наличии приборов учета расчет за коммунальные услуги осуществляется «Исполнителем» в соответствии с требованиями федеральных, региональных и муниципальных нормативных актов.

4.6. Сумма оплаты по настоящему договору корректируется «Исполнителем» в случае изменения цен, тарифов и нормативов потребления коммунальных и иных услуг в рамках настоящего договора, утвержденных в установленном порядке нормативными правовыми актами органа местного самоуправления г. Обнинска. Кроме того, «Исполнитель» имеет право изменять (понижать или повышать) размер тарифа по статье «Содержание жилья» (включающего в себя содержание и управление многоквартирным домом) соразмерно размеру инфляции в Российской Федерации, а также в случае изменения (повышения, понижения) стоимости услуг обслуживающих организаций (техническое обслуживание лифта, вывоз мусора, обслуживание внутридомового газового оборудования, электроснабжение мест общего пользования, дератизация и дезинсекция).

4.7. «Исполнитель» производит перечисление поступивших от «Собственников» средств по настоящему договору ресурсоснабжающим организациям - в объеме фактически поступивших платежей, подрядным организациям за выполненные работы (оказанные услуги) по содержанию и ремонту общего имущества МКД - в полном объеме на основании актов выполненных работ.

4.8. «Исполнитель» предъявляет «Заказчику» платежные документы на оплату работ (услуг) по настоящему договору не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным. «Собственник» производит оплату ежемесячно в размере, указанном в платежном документе, на расчетный счет «Исполнителя». Срок внесения платежа — до двадцатого числа месяца, следующего за расчетным. Несвоевременное внесение платы «Собственником» влечет за собой начисление «Исполнителем» пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

4.9. Виды и стоимость дополнительных работ, связанных с ремонтом и благоустройством общего имущества МКД и выполняемых «Исполнителем», определяется на основании и в соответствии с решением общего собрания собственников помещений МКД с учетом предложений и рекомендаций «Исполнителя». Решение общего собрания собственников помещений МКД относительно видов дополнительных работ является обязательным для «Исполнителя».

5. Ответственность сторон.

5.1. Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Исполнитель освобождается от ответственности за предоставление услуг по управлению, содержанию и ремонту, а также предоставлению коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, если оно произошло вследствие обстоятельства непреодолимой силы или в результате издания акта органом государственной власти или местного самоуправления, вследствие чего качественное исполнение обязательств было невозможным.

5.3. В случае причинения вреда общему имуществу МКД по вине «Заказчика» и(или) «Собственника» или совместно проживающих с ним лиц, «Заказчик» и(или) «Собственник» помещения возмещает расходы на ремонт (восстановление) и замену испорченного имущества.

5.4. «Исполнитель» освобождается от ответственности за возможные затопления подвальных помещений МКД, которые возникли в результате отсутствия дренажей, поступления грунтовых вод, аварий на магистральных трубопроводах вследствие непроведения или несвоевременного проведения работ по капитальному ремонту МКД обоснованно предложенному «Заказчику», а также ошибок при проектировании или строительстве МКД (отметить в акте приёма-передачи).

5.5. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает «Стороны» от ответственности за нарушение обязательств в период его действия.

5.6. В случае расторжения настоящего Договора, «Исполнитель» передаёт «Заказчику» невостребованные денежные средства с лицевого счёта.

6. Срок действия договора, порядок изменения и расторжения договора.

6.1. Договор заключен сроком на 1 год и вступает в действие со дня его подписания «Сторонами».

6.2. «Исполнитель» приступает к исполнению настоящего договора не позднее чем через 30 дней после его подписания.

6.3. Действие договора прекращается по решению общего собрания собственников помещений МКД в случае реализации ими права выбора другой формы управления или принятия решения о выборе другой управляющей компании.

6.4. Срок действия настоящего договора считается продленным на тот же срок и на тех же условиях в случае, если за 30 дней до окончания срока его действия ни от одной из «Сторон» договора не поступят заявления о его прекращении.

6.5. За тридцать дней до прекращения настоящего договора «Исполнитель» передает техническую документацию дома и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации (управляющему), товариществу собственников жилья или специализированному кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений одному из собственников, указанному в решении общего собрания, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

7. Контроль и рассмотрение споров.

7.1. Контроль за соблюдением настоящего договора могут осуществлять специализированные организации в пределах их прав и полномочий, предоставленных им нормативными правовыми актами.

7.2. Споры между «Сторонами» по договору рассматриваются в установленном действующим законодательством порядке.

7.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующими нормативными актами РФ, Калужской области, г. Обнинска.

Приложения:

1. Приложение № 1 – состав общего имущества МКД.

2. Приложение № 2 – перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

3. Приложение № 3 – предельные сроки устранения неисправностей.

4. Приложение № 4 – периодичность работ, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества.

5. Приложение № 5 – перечень жилищно-коммунальных и иных услуг с указанием нормативов потребления и тарифов.

Реквизиты и подписи сторон:

«Исполнитель»:

ООО УК «МКД»

ООО УК «МКД»,

Фактический адрес:

249031 г. Обнинск, ул. Победы, д. 19

Тел/факс: 6-43-27

ИНН/КПП 4025446500/402501001

Р/счет 40702810858060222982 в

Воронежском филиале ПАО «МДМ Банк»

г. Воронеж

БИК 042007730

к/счет 30101810700000000730

«Заказчик»:

_____ Еремчева Н.М. _____

М.п.

М.п.