

г. Тула

ООО УК «Обслуживание Многоквартирных Домов», в лице Исполнительного директора Масленниковой Ю.Р., действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и лицо представляющее интересы дома по адресу: г. Тула, и.ф. Масленниковой Ю.Р., в лице уполномоченного – Комаровской К.Г., действующего на основании решения общего собрания собственников (протокол № ДН), именуемый в дальнейшем «Заказчик» заключили между собой настоящий договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Предметом настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме. Предоставлении коммунальных и услуг Собственнику.
- 1.2. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома № 60 по и.ф. Масленниковой от Июль 2014 года. Условия настоящего Договора являются одинаковым для всех Собственников помещений в многоквартирном доме, кроме тех которые используют помещение в целях предпринимательской деятельности.
- 1.3. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату согласно п.1.2.2. настоящего договора обязуется обеспечить управление многоквартирным домом, в том числе:
- 1.3.1. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г.Тула, и.ф. Масленниковой Ю.Р. определенного согласно техническому паспорту на жилой дом, в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников.
- 1.3.2. Обеспечивать коммунальными услугами путем заключения договоров со специализированными организациями и расчетов по ним от имени «Собственника», а также представлять его интересы по использованию общего имущества собственников в отношениях с третьими лицами.
- 1.3.3. Вести и хранить техническую, бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию на многоквартирный дом, и расчеты, связанные с исполнением Договора, на внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также документацию, в том числе протоколы общего собрания собственников жилого дома.
- 1.3.4. Осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
- 1.3.5. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 1) является неотъемлемой частью настоящего договора и подлежит изменению по соглашению сторон в связи с изменением действующего законодательства.
- 1.3.6. Работы по содержанию и ремонту общего имущества осуществляются Управляющей организацией своими силами или силами специализированных сторонних организаций на основании заключенных договоров с ними.
- 1.3.7. Разграничение ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между собственником и Управляющей организацией оформляется Актом (Приложение №2).
- 1.3.8. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемым Собственниками и Управляющей организацией после принятия соответствующего решения общим собранием собственников в порядке, установленном ЖК РФ.
- 1.3.9. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, определен техническим паспортом, находящимся в Управляющей организации.
- 1.3.10. Льготы для Собственников по оплате содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, предусмотренные законодательством РФ, сохраняются.
- 1.4. При исполнении настоящего Договора стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента РФ, Правительства РФ и федеральных органов исполнительной власти, действующими в части, не противоречащей ЖК РФ, в том числе: Правила предоставления коммунальных услуг (утв. Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 307), Правила пользования жилыми помещениями (утв. Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. № 25), Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства от 13 августа 2006 г. № 491), Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утв. Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. №170), Об утверждении стандартов раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» (утв. Постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731)

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 2.1. Цена настоящего договора не включает стоимость коммунальных услуг.
- 2.2. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в размере 12,50 руб. (в т.ч. НДС) за 1 кв. м. общей площади помещения в месяц.
- 2.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном действующим законодательством.
- 2.4. Управляющая организация имеет право в одностороннем порядке, но не чаще 1-го раза в год, по истечении календарного года, пересматривать размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в пределах индекса изменения потребительских цен на товары (работы, услуги) в Российской Федерации. Предварительно не позднее чем за 30 дней уведомить об этом собственников помещений, путем направления письменного уведомления Совету собственников многоквартирного дома, а также размещения на доске объявлений и в квитанции об оплате жилья. При этом общее собрание собственников вправе предложить управляющей организации иную цену договора и перечень работ для согласования и оформления дополнительного соглашения.
- 2.5. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления г. Тулы. Перерасчет платы по услуге «отопление» не производится.
- 2.6. В случае нарушения п. 3.4.1, 3.4.2, 3.4.16. настоящего договора, Собственники не вправе требовать произведения перерасчета платы за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги. В случае нарушения п. 3.4.8., 3.4.10. виновное лицо возмещает Управляющей организации стоимость реально потребленных услуг по тарифам, действующим на день оплаты при отсутствии счетчиков.
- 2.7. Капитальный ремонт Собственники оплачивают дополнительно на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме в объеме, указанном в данном решении.
- 2.8. Размер оплаты услуг ООО УК «ОМД» по управлению домом составляет 25% от суммы сборов за содержание жилья.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. «Управляющая организация» имеет право:

- 3.1.1. В случае непредставления Собственником путем внесения в счет квитанции показаний приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить начисления по оплате коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории г. Тулы нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником сведений о показаниях приборов учета.
- 3.1.2. Организовывать проверку правильности учета потребления коммунальных ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.
- 3.1.3. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.
- 3.1.4. Прекращать предоставление услуг в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
- 3.1.5. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных настоящим Договором.
- 3.1.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.
- 3.1.7. Без предварительного уведомления собственника приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:
 - возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение;
 - возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.
- 3.1.8. Материально поощрять деятельность Совета собственников многоквартирного дома.

3.2. «Управляющая организация» обязуется:

- 3.2.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.
- 3.2.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 3.2.3. По требованию Совета собственников многоквартирного дома знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения договора. За 30 дней до истечения срока договора передать всю документацию указанную п. 1.3 настоящего договора лицу, указанному в протоколе общего собрания собственников об изменении способа управления жилым домом.
- 3.2.4. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома, результаты осмотров (акты, протоколы, замеры и т.д.) оставлять в Совет собственников многоквартирного дома
- 3.2.5. Представлять ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора согласно действующему законодательству. Управляющая организация по окончании каждого отчетного периода (квартал) в срок до 20-го числа месяца, следующего за отчетным периодом, готовит письменный отчет о проделанных работах за прошедший отчетный период и предоставляет его Совету собственников многоквартирного дома.
- 3.2.6. Привлекать к участию в приемке предоставленных Управляющей организацией услуг представителей Совета собственников многоквартирного дома.
- 3.2.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.
- 3.2.8. Заявления и жалобы собственников жилья, касающиеся качества предоставления услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг рассматривать в течение не более 30 дней.
- 3.2.9. Информировать собственников о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва. Не позднее 3-х дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с Собственником время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения, в котором указываются:
 - предполагаемая дата и время проведения работ;
 - вид работ, который будет проводиться;
 - сроки проведения работ;
 - должность, фамилия, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.
- 3.2.10. Работы, проводимые по текущему ремонту, оформляются актами проведенных работ и подписываются представителем Совета собственников многоквартирного дома.
- 3.2.11. Принимать все законные меры к взысканию образовавшейся задолженности, вплоть до обращения в судебные органы для принятия решения о выселении нанимателей, либо обращения взыскания на имущество собственников жилых (нежилых) помещений.
- 3.2.12. Уведомлять Совет собственников многоквартирного дома и заинтересованных собственников о проверках и обследованиях многоквартирного дома.

3.3. «Собственник» имеет право:

- 3.3.1. Получать на основании заявления в соответствии с действующими на территории г. Тулы нормативными актами перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (не менее пяти полных календарных дней) одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца.
- 3.3.2. Получать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчет платежей за услуги по Договору, за исключением услуг по управлению, в связи с несоответствием услуг перечню.
- 3.3.3. Требовать одностороннего расторжения договора по решению общего собрания собственников жилого дома при существенных нарушениях договора, допущенных Управляющей организацией. Основанием для решения вопроса о досрочном расторжении договора являются:
 - предоставление недостоверного отчета, по объему выполненных работ или необоснованное завышение стоимости этих работ;
 - отказ от предоставления собственнику информации, которую он имеет право получать в соответствии с настоящим договором.В таком случае, договор может быть расторгнут по истечении 2-х месяцев с момента вынесения решения.

3.4. «Собственник» обязуется:

- 3.4.1. Своевременно уведомлять Управляющую организацию об изменении прав и обязанностей собственников, состава проживающих (в случаях выбытия, сдачи квартиры в наем или аренду с предоставлением соответствующих договоров), в том числе заранее уведомлять об отсутствии свыше пяти полных календарных дней для проведения перерасчета за коммунальные услуги.
- 3.4.2. Допускать представителей Управляющей организации для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов Учета и контроля.
- 3.4.3. Обеспечить свободный доступ представителям Управляющей организации к коммуникациям и сантехническому оборудованию, не загромождая их.
- 3.4.4. В течение 30 календарных дней с момента заключения настоящего договора предоставить в Управляющую организацию список лиц в количестве не более 4-х человек из числа Совета многоквартирного дома, имеющих право действовать от имени собственников во взаимоотношениях с Управляющей организацией, порождаемых настоящим договором.
- 3.4.5. Содержать жилые и нежилые помещения в исправном состоянии, своевременно производить за свой счет текущий, капитальный ремонт в помещениях, принадлежащих на праве собственности, в том числе участвовать в работе комиссий и т.д. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.4.6. Не производить переустройство, перепланировку жилого и подсобного помещений, не переоборудовать внутренние инженерные сети, помещения общего имущества многоквартирного дома без разрешения Управляющей организации.

3.4.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать без письменного разрешения Управляющей организации электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технически возможные внутримодовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.4.8. Не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (не производить слив воды из системы и приборов отопления).

3.4.9. В случае отсутствия жителей в квартире более трех дней сообщить контактные телефоны для оперативного решения вопросов по устранению аварийных ситуаций.

3.4.10. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.4.11. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

3.4.12. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается по нормативам потребления, установленным на территории г. Тулы.

3.4.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

3.4.14. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.4.15. Обеспечить предоставление Управляющей организации достоверных данных показаний приборов учета поставляемых коммунальных услуг.

3.4.16. Перечислять на расчетный счет Управляющей организации плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги, участие в расчетах по которым принимает Управляющая организация, капитальный ремонт согласно квитанции ЖКУ ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.4.17. За несвоевременную и (или) неполную оплату за жилое помещение и коммунальные услуги, уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты, по день фактической выплаты включительно. В случае просрочки оплаты более 2-х месяцев Управляющая организация оставляет за собой право прекратить предоставление услуг до ликвидации задолженности и обратиться в судебные органы для взыскания задолженности.

3.4.18. Вносить оплату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги в указанные Управляющей организацией пункты. Полный перечень пунктов указан на информационных стендах в ЖЭУ, опубликован в печати. В случае внесения платежей в других организациях Управляющая организация будет считать жилищно-коммунальные услуги оплаченными с момента поступления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации, а в случае их не зачисления на расчетный счет Управляющей организации ответственность несет организация-приемщик, а на весь период нахождения денежных средств в пути будут начислены пени согласно условиям настоящего договора.

3.4.19. По требованию Управляющей организации при получении справок, выписок и т.д. представлять в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещения и предъявлять оригинал для сверки.

3.4.20. Совет многоквартирного дома может составлять акты о несанкционированном выбросе физическими и юридическими лицами ТБО, КГМ, строительного мусора на территории контейнерных площадок и придомовой территории указанного многоквартирного дома для дальнейшей их передачи в Управляющую организацию, которая направляет перечисленные акты в надзорные и правоохранительные органы для применения мер юридической ответственности.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба и убытков, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

4.2. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.3. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не предоставил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

4.4. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки Собственнику за причиненный ущерб имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использования Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не исполнения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации, и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- в случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, в том числе Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования.

4.4.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

5. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. Все споры, вытекающие из настоящего договора, разрешаются в установленном законодательством порядке. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Настоящий договор заключен с « 1 » Июль 2014 года сроком на 1 год и считается продленным на тот же период, если за два месяца до окончания срока действия договора ни одна из сторон: Управляющая организация или общее собрание собственников не примет решение о расторжении договора.

6.2. Об изменении способа управления многоквартирным жилым домом собственники обязаны уведомить Управляющую организацию не позднее, чем за два месяца до момента окончания управления жилым домом.

Тариф в Перечне обязательных услуг может быть изменен на основании анализа, проведенного представителями Управляющей организацией и решением Совета МКД.

6.3. В части оплаты настоящий договор действует до его полного исполнения сторонами.

6.4. Устранение аварийных ситуаций, скрытых строительных дефектов, недоделок, и не выполненного объема работ по техническому обслуживанию жилого дома (включая уборку подъездов, придомовой территории, обеспечение водоснабжения, теплоснабжения и т.д.) до момента вступления настоящего договора в действие производится за счет средств Собственников.

6.5. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

6.6. Все изменения настоящего договора возможны по соглашению сторон и подлежат письменному оформлению.

6.7. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, один хранится у Управляющей организации, другой у Собственника.

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ОООУК «Обслуживание Многоквартирных Домов»

Юридический адрес: 300041, г.Тула, Центральный пер.2 а

Фактический адрес: 300041, г.Тула, ул. Гоголевская, д.53а

ИНН 7107548280 КПП 710701001

В Ярославском ф-ле ОАО «Промсвязьбанк» г.Ярославль

Р/сч. 40702810402000006029 БИК 047888760

К/сч. 30101810700000000760

ИСПОЛНИТЕЛЬ: Масленникова Ю.Р.



Масленникова Ю.Р.

Собственник:

Президентом МКД
Котикова К.Р.

Котикова К.Р. (Ф.И.О.)

Лицо, представляющее интересы Собственников помещений МКД, проживающее по адресу: г. Тула,

к/р. Мелешина Л.С.

, паспорт 70 97 091709 15.12.98

ЗВО Уссурийского р-на

, Председатель совета МКД,

действующего на основании решения общего собрания собственников (протокол от ноября 2012г.),

именуемое в дальнейшем Собственник. Котикова Клавдия Григорьевна