

**Договор
управления многоквартирным домом**

г. Томск

«19» 09 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилище», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Евсюкова Анатолия Николаевича, действующего на основании Устава с одной стороны, и

собственники помещений в многоквартирном доме № 30 по ул. Киевская в г. Томске, действующие в соответствии с частью 1 статьи 162 Жилищного кодекса РФ и на основании решения общего собрания собственников в данном доме (Протокол № от «10-12» ноября 2015 г.), именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о следующем: *Кв 3.5*

1. Предмет Договора

1.1. Управляющая организация по заданию **Собственников** в течение согласованного срока, указанного в п. 8.3. настоящего Договора, за плату обязуется:

- выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом;
- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- предоставлять коммунальные услуги **Собственникам** жилых и нежилых помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам;
- осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2. Состав общего имущества, в отношении которого осуществляется управление многоквартирным домом

2.1. Состав общего имущества, в отношении которого **Управляющая организация** осуществляет управление, оказывает услуги и выполняет работы, утверждается **Собственниками** на общем собрании (**Приложение № 1 к настоящему Договору**).

2.2. Техническое состояние общего имущества на момент заключения настоящего Договора отражено в акте осмотра (**Приложение № 2 к настоящему Договору**).

2.3. Схема земельного участка с границами убираемой придомовой территории определяется **Собственниками** на общем собрании. (**Приложение № 3 к настоящему Договору**).

3. Перечень услуг и работ и порядок его изменения

3.1. Перечень услуг и работ, обеспечивающий выполнение требований законодательства РФ (Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил их оказания и выполнения, утвержденных постановлениями Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 и от 03.04.2013 № 290 соответственно, далее ПП-416, ПП-290), приведен в **Таблице**

Услуги и работы по содержанию многоквартирного дома (содержанию жилого помещения, согласно п.1 ч.2 ст.154 ЖК РФ), периодичность их оказания и выполнения	
Услуги и работы по управлению многоквартирным домом	
1. Выполнение стандартов управления (раздел п.4 ПП-416)	обязательны для исполнения постоянно
2. Диспетчерское обслуживание (пп. 9,10,17 ПП-416)	круглосуточно
Услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме	
3. Устранение аварий и выполнение заявок (п.28 ПП-290)	обязательны для исполнения по заявкам
4. Техническое обслуживание общего имущества (пп.1-20, за искл. пп.7/8, 7/9 ПП-290)	постоянно
5. Очистка кровли и водостоков (п.7/8 ПП-290)	2 раза в год
6. Сброс снега с крыши (п.7/9 ПП-290)	при необходимости
7. Скол наледи и сосулек (п.7/9 ПП-290)	
5. Содержание придомовой территории (вручную) (пп.24, за искл. п.24/2, п.25 ПП-290)	по графику
6. Сдвигание снега спецтехникой (п.24/2 ПП-290)	при необходимости
7. Вывоз снега (п.24/2 ПП-290)	
8. Уборка подъездов (пп.23/1-4 ПП-290)	по графику
9. Дератизация (п.23/5 ПП-290)	4 раза в год
10. Дезинсекция (п.23/5 ПП-290)	по заявкам
11. Приобретение коммунальных ресурсов на ОДН (п.1 ч.2. ст.154 ЖК РФ)	ежемесячно
12. Другие услуги по содержанию, обеспечивающие благоприятные условия проживания граждан	по заявкам
Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме	
13. Ремонт крыши для устранения протечек (п.7/14 ПП-290)	обязательны для исполнения в течение суток
14. Ремонт дверных и оконных заполнений в отопительный период (п.13/2 ПП-290)	в течение суток
15. Восстановление параметров отопления и водоснабжения, ремонт участков трубопроводов в системах отопления, водоснабжения и водоотведения (пп. 17/2, 18/2, 18/5 ПП-290)	в течение суток
16. Устранение неисправностей дверей подвалов и запорных устройств на них (п.2/3 ПП-290)	в течение 5 дней
17. Наладочные и ремонтные работы на ИТП и водоподкачках (п.17/1 ПП-290)	в течение 5 дней
18. Восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек и внутреннего водостока (п.18/6 ПП-290)	в течение 5 дней
19. Неотложные работы по оперативному устранению выявленных повреждений, создающих угрозу жизни и здоровью граждан и порчи их имущества	при необходимости без решения общего собрания
20. Ремонт общего имущества или его отдельных элементов для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей	по решению общего собрания

3.1.1. Сбор и вывоз твердых бытовых отходов осуществляется ежедневно, согласно п. 26 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (ПП-290) до вступления в силу законодательных актов, определяющих порядок оказания коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами.

3.2. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых путем осуществления деятельности по подаче в помещения **Собственников** коммунальных ресурсов, включает: отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение. Условия о порядке предоставления коммунальных услуг, требования к качеству предоставляемых коммунальных услуг, порядок и сроки определения объема предоставляемых коммунальных услуг регламентированы Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.

3.2.1. Коммунальная услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами предоставляется с момента вступления в силу нормативных актов, определяющих условия и порядок ее предоставления.

3.3. Перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного Законом Томской области от 07.06.2013 г. № 116-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Томской области», с учетом состава общего имущества, включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- 3) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 4) утепление и ремонт фасада;
- 5) установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома;
- 7) разработку проектной документации, в случае если в соответствии с законодательством требуется ее разработка;
- 8) проведение государственной экспертизы проектной документации, в случае если в соответствии с законодательством требуется проведение таких экспертиз;
- 9) осуществление строительного контроля.

3.4. Изменение перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества производится:

- ежегодно, на календарный год, по решению общего собрания **Собственников** с учетом предложений **Управляющей организации**;

- в течение года, в случаях необходимости выполнения неотложных работ, вызванных непредвиденными обстоятельствами, угрожающими жизни и здоровью граждан, порчи их имущества и которые **Управляющая организация** и **Собственники** не могли заранее предвидеть;

- в течение года, в случае получения **Управляющей организацией** предписаний от контролирующих органов на устранение выявленных недостатков.

3.5. Перечень услуг и работ и соразмерный этим услугам и работам размер платы на календарный год утверждается собственниками помещений на общем собрании (**Приложение № 4 к настоящему Договору**).

4. Порядок определения цены договора, размера платы и ее внесения

4.1. Порядок определения цены договора включает определение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества (далее – услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества). Размер платы за коммунальные услуги – поставка в дом тепловой энергии, горячей и холодной воды, электроэнергии, сток бытовых вод, обращение с твердыми коммунальными отходами - определяется в соответствии с действующим законодательством и нормативно правовыми актами.

4.2. Определение размера платы на содержание и ремонт общего имущества производится в следующем порядке:

- **Управляющая организация** на основании актов осмотров общего имущества, с учетом установленного Правительством РФ минимального перечня услуг и работ, разрабатывает и представляет **Собственникам** для рассмотрения на общем собрании предложения по содержанию и ремонту общего имущества на очередной календарный год с расчетом размера платы, произведенным на основании требований законодательства РФ;

- **Собственники** проводят общее собрание, утверждают на нем перечень услуг, работ и определяют размер платы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- **Собственники** направляют в **Управляющую организацию** для исполнения протокол общего собрания и утвержденный перечень услуг и работ на содержание и ремонт общего имущества.

4.3. Если **Собственники** не провели общее собрание, не представили в **Управляющую организацию** утвержденный перечень услуг и работ на очередной календарный год, **Управляющая организация** вправе инициировать и провести общее собрание для принятия собственниками решений по этим вопросам.

До принятия решений общим собранием собственников о перечне услуг и работ и размере платы на очередной год, содержание и ремонт общего имущества осуществляется по перечню предыдущего года с добавлением услуг и работ из утвержденных правительством РФ Стандартов и Минимального перечня, если данные услуги и работы не были включены в перечень раньше, и по размеру платы за эти услуги и работы, индексированному на размер официально объявленного (утвержденного) индекса инфляции.

4.4. Если **Собственники** помещений провели общее собрание и представили в **Управляющую организацию** утвержденный перечень услуг и работ по не соразмерным и финансово не обоснованным размерам платы за эти услуги и работы, то перечень и размер платы на следующий год устанавливается в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.

4.5. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме на текущий год определен протоколом общего собрания собственников жилых и нежилых помещений от «10-12» ноября 2015 г. и является одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений до утверждения Собственниками перечня услуг и работ и размера платы на следующий год.

4.6. Плата за коммунальные услуги производится непосредственно ресурсоснабжающим организациям, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.7. Внесение платы на содержание и ремонт общего имущества осуществляется в кассу **Управляющей организации** и пункты приема платежей, указанные в платежных документах. Отсутствие выставленных платежных документов не является основанием отказа от оплаты. При несвоевременном внесении или невнесении платы по настоящему Договору **Собственники** оплачивают пени в порядке, установленном законодательством РФ.

5. Порядок осуществления контроля за выполнением обязательств по договору

5.1. Контроль выполнения обязательств по настоящему Договору включает:

- участие собственников через совет дома в проверках технического и санитарного состояния общего имущества, осуществление контроля оказания услуг и выполнения работ, В случае отказа от приемки выполненных работ и не предоставления письменного обоснованного отказа в течение десяти рабочих дней, работы считаются принятыми;
- составление актов о нарушении условий настоящего Договора, подача жалоб и претензий для устранения выявленных недостатков;
- проверка соблюдения **Управляющей организацией** выполнения утвержденных стандартов раскрытия информации.

6. Права и обязанности Сторон

6.1. Управляющая организация обязана:

6.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, обеспечивая при этом состояние общего имущества на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества, и достаточном для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в доме.

6.1.2. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.

6.1.3. Осуществлять учет, хранение и ведение технической документации на дом, вести сбор и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений, производить их учет, вести лицевые счета, производить расчет, печать и доставку платежных документов **Собственникам** до 1 числа месяца, следующего за истекшим, выдавать документированные справки с учетом требований законодательства РФ ^в защите персональных данных.

6.1.4. Подготавливать предложения по содержанию и ремонту общего имущества на календарный год, производить расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в состав перечня, не позднее 10 ноября текущего года предоставлять данные предложения **Собственникам**.

6.1.5. Круглосуточно (тел. **43-25-71**) обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание, принимать заявки на устранение дефектов и недостатков в общем имуществе, незамедлительно устранять аварии. Осмотры внутриквартирного инженерного оборудования производить по приглашению **Собственников** в согласованное Сторонами время.

6.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы **Собственников**, вести их учет, принимать по ним меры в соответствии с законодательством РФ. Вести претензионную и исковую работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение.

6.1.7. В первом квартале текущего года представлять собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год объявлением в помещении **Управляющей организации**, публикации на Интернет-сайте и через совет дома. При необходимости проверки первичных документов выполненных работ представлять для ознакомления их совету дома в помещении **Управляющей организации**.

6.2. Собственники обязаны:

6.2.1. Использовать свои помещения по прямому назначению, не нарушая прав и законных интересов соседей, содержать собственные помещения и инженерное оборудование в исправном состоянии, своевременно производить их ремонт, соблюдать противопожарные, эксплуатационные и санитарные нормы и правила, не захламлять помещения общего пользования, не производить самовольный перенос инженерных сетей, не устанавливать дополнительные секции приборов отопления и электроприборы мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электросети, не производить переустройство и перепланировку помещений без официального разрешения, перед началом отопительного сезона - утеплить окна и двери, а в период отопительного сезона - соблюдать правила энергосбережения.

6.2.2. Ежегодно, не позднее 15 декабря текущего года проводить общее собрание, рассматривать на нем предложения **Управляющей организации** по составу перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества с учетом утвержденного Правительством РФ минимального перечня, устанавливать размер платы за услуги и работы на предстоящий год в размере, обеспечивающим выполнение требований законодательства РФ.

6.2.3. Допускать представителей Управляющей организации в занимаемое помещение для проведения осмотра общего имущества - в заранее согласованное время, для выполнения ремонтных работ, фиксации показаний индивидуальных приборов учета - по мере необходимости, для ликвидации аварий - в любое время, а в случаях отказа - нести ответственность за фактически причиненный вред имуществу собственников и третьих лиц.

6.2.4. Своевременно до 20 числа месяца, следующего за истекшем, в полном объеме вносить плату за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества.

6.2.5. Извещать **Управляющую организацию** в течение пяти рабочих дней об изменении числа лиц, проживающих в жилых помещениях. При планировании своего отсутствия в помещениях более 2-х суток перекрывать все отсечные краны на трубопроводах ХГВС, отключать от сети электробытовые приборы.

6.2.6. Ежемесячно до 25 числа каждого месяца снимать и передавать показания индивидуальных приборов учета, расположенных внутри принадлежащего ему помещения, непосредственно в ресурсоснабжающие организации, а при изменении условий договоров между ресурсоснабжающими организациями и Управляющей организацией - в Управляющую организацию.

6.2.7. Вносить плату за коммунальные ресурсы по платежным документам, выставляемым ресурсоснабжающими организациями.

6.3. Управляющая организация имеет право:

6.3.1. Заключать договоры с исполнителями услуг и работ или оказывать услуги и выполнять работы своими силами, определять очередность и сроки выполнения работ в зависимости от объема поступивших средств и возможностей.

6.3.2. Оказывать услуги и выполнять работы, не предусмотренные утвержденным перечнем, если необходимость их проведения вызвана устранением угрозы жизни и здоровья граждан, материального ущерба **Собственникам** и третьим лицам, ликвидацией последствий аварий, а также выполнением предписаний контрольных органов. Порядок финансирования таких услуг и работ согласовывается с Советом дома.

6.3.3. По согласованию с Советом дома перераспределять остатки средств между статьями по содержанию и текущему ремонту общего имущества при обоснованном их перерасходе или недорасходе в течение календарного года.

6.4. Собственники имеют право:

- 6.4.1.** Выступать инициаторами общих собраний, участвовать в обсуждении предложений **Управляющей организации** при формировании перечня услуг и работ.
- 6.4.2.** Принимать решение о возмездном использовании общего имущества, определять лиц, уполномоченных на заключение договоров об использовании общего имущества.
- 6.4.3.** На основании решения внеочередного общего собрания заменять запланированные услуги и работы на другие неотложные, вызванные непредвиденными обстоятельствами, без изменения ранее установленного размера платы, а в случае угрозы жизни и здоровья граждан или порчи имущества, расходы **Управляющей организации** за выполненные работы по их предотвращению, компенсировать дополнительным начислением через платежные документы или оплатой в предстоящем году.
- 6.4.4.** Требовать от **Управляющей организации**, в части взятых ею обязательств, устранения дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения в определенные законодательством и настоящим договором сроки.

7. Ответственность Сторон

- 7.1. Собственники и Управляющая организация** несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в пределах границ собственности и эксплуатационной ответственности в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.
- 7.2. Стороны** не несут ответственность за исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.
- 7.3. Управляющая организация** не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего Договора и зафиксировано в акте осмотра.
- 7.4. Собственники** несут ответственность за последствия отказа в доступе в свои помещения для выполнения работ в их помещениях и устранения аварий в объеме возникших убытков.
- 7.5. Управляющая организация** не несет ответственности и не возмещает материальный ущерб, если он возник в результате использования **Собственниками** общего имущества не по назначению и с нарушением законодательства, невыполнением **Собственниками** своих обязательств, принятых настоящим Договором, а также аварий, произошедших не по вине **Управляющей организации**, которые невозможно было предусмотреть.

8. Разрешение споров, расторжение договора и прочие условия

8.1. Разногласия по настоящему Договору **Стороны** разрешают на переговорах, в судебном порядке или расторжением настоящего Договора в одностороннем порядке по решению **Собственников**, или по инициативе **Управляющей организации**, в связи с обстоятельствами, не позволяющими выполнять требования законодательства РФ по управлению многоквартирным домом.

8.2. Односторонний отказ одной **Стороной** от исполнения Договора может быть произведен при наличии доказательств неисполнения обязательств, принуждения исполнению обязательств, не предусмотренных жилищным законодательством другой **Стороной** и компенсацией документально подтвержденных расходов, убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

Договор по инициативе собственников считается досрочно расторгнутым, если **Собственники** в установленном порядке приняли на общем собрании решение о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания направили **Управляющей организации** уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения **Управляющей организацией** взятых обязательств, а также возместили убытки **Управляющей организации**, возникшие в связи с досрочным расторжением Договора.

8.3. Договор вступает в силу с момента подписания **Сторонами** и заключается сроком на один год, а при отсутствии заявления одной из **Сторон** о прекращении настоящего Договора, сделанного не позднее, чем за один месяц до его прекращения, он считается продленным на тот же срок и тех же условиях.

8.4. Приложения, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора:

- Приложение № 1 Состав общего имущества в многоквартирном доме;
- Приложение № 2 Акт осмотра общего имущества в многоквартирном доме;
- Приложение № 3 Схема земельного участка многоквартирного дома;
- Приложение № 4 Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества на год, утвержденный общим собранием собственников помещений в доме.

9. Реквизиты и подписи Сторон.

Управляющая организация – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Жилище»
Адрес: 634061, г. Томск, ул. Тверская, 57; тел/факс: 432-401; часы работы с 08.00 до 13.00 и с 14.00 до 17.00 кроме субботы, воскресенья и праздничных дней; зарегистрировано Муниципальным учреждением «Томская регистрационная палата» 13.06.2001 г. ОГРН 1027000911728; ИНН 70170034441; КПП 701701001; Банк: Новосибирский филиал ОАО «МТС-Банк» г. Новосибирск; р/с 40702810700210010857; к/с 30101810200000000847; БИК 045003847.

Директор

А. Н. Евсюков

Не получено согласие собственника жилого помещения в многоквартирном доме на раскрытие персональных данных (ст.7 ФЗ от 27.07.2006 №152 "О персональных данных").