Договор
управления многоквартирным домом

г. Томск «30» 05 2017 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 ул. Шевченко 20 кв 2, действующие на основании части 1 статьи 162 Жилищного кодекса РФ и решения общего собрания собственников в данном доме (Протокол № б/н от «30» 05 2017 г.), именуемые в дальнейшем **«Собственники»**, с другой стороны, совместно именуемые **Стороны**, заключили настоящий Договор о следующем:

1. Предмет Договора

Управляющая организация по заданию **Собственников** в течение согласованного срока, указанного в **п. 8.4.** 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** 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, утвержден **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 определены **Собственниками** на общем собрании **(Приложении № 3 к настоящему Договору).**

3. Перечень услуг и работ и порядок его изменения

3.1. Перечень услуг и работ **(Таблица),** обеспечивающий выполнение требований законодательства РФ (Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержанию 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), включает:
- обязательные услуги и работы по выполнению стандартов управления многоквартирным домом;
- обязательные услуги и работы по содержанию общего имущества, оказываемые и выполняемые постоянно или с установленной периодичностью по техническому обслуживанию конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, по контролю за их техническим состоянием, поддержанию в исправности и работоспособности, наладка и регулировка инженерного оборудования, уборка и санитарная очистка помещений общего пользования и придомовой территории;
- обязательные работы по текущему ремонту (неотложные, обязательные сезонные и внеплановые восстановительные работы), обеспечивающие защиту жизни и здоровья граждан и сохранности их имущества.

Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, обязательные для их оказания и выполнения согласно ПП-416 и ПП-290	**Периодичность**
Управление домом и содержание общего имущества	*обязательно для исполнения*
1. Выполнение стандартов управления (раздел II ПП-416)	постоянно
2. Аварийно-диспетчерское обслуживание (раздел IV ПП-416)	круглосуточно
3. Техническое обслуживание общего имущества (пп.1-20, за искл. пп.7/8, 7/9 ПП-290)	постоянно
4. Содержание лифтов (п.22 ПП-290)	постоянно
5. Содержание внутридомового газового оборудования (п.21 ПП-290), при наличии	постоянно
6. Содержание системы пожаротушения и сигнализации (п.27 ПП-290), при наличии	постоянно
7. Сбор и вывоз твердых бытовых отходов (п.26 ПП-290)	ежедневно
8. Уборка придомовой территории (в ручную) (пп.24,25 ПП-290)	по графику
9. Уборка подъездов (пп.23/1-4 ПП-290)	по графику
10. Сдвигание (с вывозом или без вывоза) снега с территории спецтехникой (п.24 ПП-290)	по заявкам
11. Очистка кровли от мусора (п.7/8 ПП-290)	2 раза в год
12. Очистка кровли и навесов от снега и наледи (пп. 7/9 ПП-290)	по заявкам
13. Дератизация и дезинсекция помещений (п.23/5 ПП-290)	по графику
14. Другие услуги, обеспечивающие устранение причин ненадлежащего содержания общего имущества	по заявкам
Текущий ремонт общего имущества	*исполнение при необходимости*
15. Ремонт крыши для устранения протечек (п.7/14 ПП-290)	в течение суток
16. Ремонт дверных и оконных заполнений в отопительный период (п.13/2 ПП-290)	в течение суток
17. 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
18. Устранение неисправностей дверей подвалов и запорных устройств на них (п.2/3 ПП-290)	в течение 5 дней
19. Наладочные и ремонтные работы на ИТП и водоподкачках (п.17/1 ПП-290)	в течение 5 дней
20. Восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек и внутреннего водостока (п.18/6 ПП-290)	в течение 5 дней
21. Другие работы, обеспечивающие оперативное устранение выявленных повреждений и неисправностей, создающих угрозу жизни и здоровья граждан и порчи их имущества	в случае необходимости

3.2. Перечень коммунальных услуг предоставляемых путем осуществления деятельности по подаче в помещения **Собственников** коммунальных ресурсов, включает: отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (при наличии в доме газовых плит). 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.

3.3. Перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован 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», включает в себя: ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения; ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт; ремонт крыши; ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; ремонт фасада; ремонт фундамента многоквартирного дома.

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 предлагаемых планово-восстановительных работ, дополнительных услуг и работ включает:

- работы по ремонту общего имущества, обеспечивающие устранение повреждений и неисправностей, замене морально устаревших элементов общего имущества;
- услуги, связанные с достижением целей управления многоквартирным домом, в том числе услуги по сервисному обслуживанию домофонов, охране, видеонаблюдению, заключению от имени **Собственников** договоров на использование общего имущества третьими лицами;
- услуги по техническому обслуживанию приборов учета энергоресурсов, коллективных ТВ антенн, систем сигнализации и др., не являющихся общим имуществом собственников;
- услуги по дополнительным возмездным договорам по временному отключению подачи энергоресурсов в помещения **Собственников** при выполнении ими ремонта своих помещений с заменой внутриквартирного санитарно-технического оборудования и др.

3.6. Перечень услуг и работ и соразмерный этим услугам и работам размер платы на календарный год утвержден собственниками помещений на общем собрании **(Приложение № 4 к настоящему Договору).** Услуги, перечисленные в п. 3.5. настоящего Договора, не входящие в состав общего имущества, оказываются на основании дополнительных решений общих собраний по цене, установленной исполнителем и в предмет настоящего Договора не входят.

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 – за поставку в дом тепловой энергии, горячей и холодной воды, газа, электроэнергии и стока бытовых вод, определяется в соответствии с действующим законодательством и нормативно правовыми актами.

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

- на основании актов осмотров общего имущества, с учетом установленного Правительством РФ минимального перечня услуг и работ, **Управляющая организация** 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, методических рекомендаций ЦМЭП, ФЕРов и ТЕРов, федеральных стандартов оплаты жилого помещения и коммунальных услуг, рыночной стоимости товаров и услуг, величины индексов-дефляторов сметной стоимости ремонта, предложений на рынке труда, размера налогов и социальных взносов, величины прожиточного минимума и результатов фотохронометрического наблюдения;
- **Собственники** проводят общее собрание, утверждают на нем перечень услуг, работ и соразмерную плату на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- протокол общего собрания и утвержденный перечень услуг и работ на содержание и ремонт общего имущества **Собственники** направляют в **Управляющую организацию** для исполнения.

4.3. Если **Собственники** не провели общее собрание, не предоставили в **Управляющую организацию** утвержденный перечень услуг и работ на очередной календарный год, то с начала года 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 предоставили в **Управляющую организацию** утвержденный перечень услуг и работ по не соразмерным и финансово не обоснованным размерам платы за эти услуги и работы письменно, 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 указан в **Приложении № 4 к настоящему Договору** и является одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений.

4.6. Плата за коммунальные услуги производится непосредственно ресурсоснабжающим организациям.

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 пяти 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, указанные в принятом в соответствии с разделом 3 настоящего Договора перечне, 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 о 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, своевременно 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 обоснованной 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 - утеплять окна и двери, а в период отопительного сезона - соблюдать правила энергосбережения.
6.2.2. Ежегодно, не позднее 1 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 - 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 10 числа месяца, следующего за истекшем, в полном объеме вносить плату за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, а также нести расходы по страхованию лифтов в соответствии с требованиями действующего законодательства.
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.
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, ликвидаций последствий аварий, а также выполнением предписаний контрольных органов. Расходы на такие работы компенсируются дополнительным начислением в счет-квитанции за жилищные услуги, с момента выполнения такой работы, без решения общего собрания собственников помещений.
6.3.3. В соответствии с условиями принятых решений общих собраний заключать договоры с лицами, которым **Собственники** предоставили право использовать их общее имущество в коммерческих или иных целях, а фактически получаемыми от этого средствами, компенсировать расходы **Собственников** на содержание и ремонт общего имущества

при вознаграждении **Управляющей организации** за эти работы в размере тридцати процентов от суммы договора, если договорами с такими лицами не приняты другие условия вознаграждения.

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

6.4. Собственники имеют право:

6.4.1. Выступать инициаторами общих собраний, участвовать в обсуждении предложений **Управляющей организации** при формировании перечня услуг и работ, выступать с предложениями на оказание услуг по уборке подъездов, сервисному обслуживанию домофонов, других услуг, связанных с достижением целей управления многоквартирным домом.

6.4.2. Принимать решение о возмездном использовании общего имущества, определять лиц, которым на возмездной основе поручать 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.

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 заключении настоящего Договора и зафиксировано в акте осмотра.

7.4. Собственники несут ответственность за последствия непредоставления доступа 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, не выполнением **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.

8.2. Односторонний отказ от исполнения Договора может быть произведен при наличии доказательств неисполнения обязательств 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. Общее собрание собственников помещений в отдельном подъезде решает вопросы об оказании услуг по уборке подъезда и сервисному обслуживании домофона в подъезде.

8.4. Договор вступает в силу с момента подписания **Сторонами** и заключается сроком на один год, а при отсутствии заявления о прекращении настоящего Договора, он считается продленным на тот же срок и тех же условиях.

8.5. Приложения, которые являются неотъемлемо 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.

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 Инспекцией Федеральной налоговой службы по городу Томску 19 января 2007 г.; ОГРН 1077017001467; ИНН 7017169872; КПП 701701001; Банк: ОАО «Томскпромстройбанк» г. Томск; р/с 40821810206293000016; к/с 30101810800000000728; БИК 046902728.

Директор кв 2 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".