

**Договор
управления многоквартирным домом**

г. Томск

«16» 06 2015 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 Шевченко 21-8, действующие на основании части 1 статьи 162 Жилищного кодекса РФ и решения общего собрания собственников в данном доме (Протокол № 014 от «15» 12 2014 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 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), включает:

- обязательные услуги и работы по выполнению стандартов управления многоквартирным домом;
- обязательные услуги и работы по содержанию общего имущества, оказываемые 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
<i>Управление домом и содержание общего имущества</i>	<i>обязательно для исполнения</i>
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
<i>Текущий ремонт общего имущества</i>	<i>исполнение при необходимости</i>
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 несоразмерным 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.

4.5. 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 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. Исползовать 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 захламывать 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 договора 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. 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 договора 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 эту 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.

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 заключения 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 пять лет, 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 30101810500000000728; БИК 046902728.

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").