

ДОГОВОР

на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома

г. Сочи

«___» _____ 201__ года

Собственник (представитель собственника) жилого (нежилого)

помещения _____

действующий(ая) _____

(доверенность, номер, дата.)

расположенного по адресу: _____

(улица, № дома, № квартиры)

общей площадью _____ кв.м., принадлежащего на
основании _____

(название, номер, дата правоустанавливающего документа)

именуемый в дальнейшем СОБСТВЕННИК, с одной стороны, и Общество с Ограниченной Ответственностью «ДомоУправление-8» в лице директора Галиулина Д.Г., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем ИСПОЛНИТЕЛЬ, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: **г. Сочи, ул. _____**, д. _____ (протокол № _____ от _____ 201__ года).

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и утверждены решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются Жилищным Кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, иными положениями действующего законодательства, нормативными и правовыми актами Краснодарского края и города Сочи.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Исполнитель принимает на себя обязательства по содержанию и текущему ремонту объектов общего имущества многоквартирного жилого дома согласно перечню услуг и работ (Приложение №1), при этом Собственник своевременно вносит плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в размере определенном в п. 4 настоящего Договора.

2.2. Объектом технического обслуживания является общее имущество собственников помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Сочи, ул. _____.

Перечень объектов общего имущества (далее общее имущество), в отношении которых будет осуществляться содержание и текущий ремонт, определен собственниками помещений многоквартирного дома и включает в себя:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования),

и включают в себя: межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;

- крыша;

- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, а именно: фундаменты, несущие стены;

- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, а именно: окна и двери помещений общего пользования, перила;

- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства;

- внутридомовая система газоснабжения состоящая из газопровода до первого запорного вентиля, не включая газовые плиты;

- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, стояков, водосточных воронок, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений;

- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективный (общедомовой) прибор учета тепловой энергии, не включая обогревающих элементов и другого оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая система электроснабжения, вводно-распределительных устройств, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии;

Работы по содержанию и текущему ремонту объектов общего имущества не указанные в настоящем Договоре, осуществляются силами и за счет собственников помещений многоквартирного дома.

2.3. Характеристика и техническое состояние объектов технического обслуживания по настоящему Договору указаны в акте осмотра общего имущества. Осмотр проводится представителями Исполнителя в присутствии представителя собственников помещений МКД.

2.4. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором на основании принятого собственниками помещений многоквартирного дома решения.

2.5. Коммунальные услуги собственникам помещений оказывают ресурсоснабжающие организации, в соответствии с порядком сложившимся до подписания настоящего договора.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН И ИХ ПРАВА

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту объектов общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.3. Проводить технические осмотры и планово-предупредительный ремонт, согласно Приложению № 1.

3.1.4. Осуществлять своевременную подготовку к сезонной эксплуатации многоквартирного дома, согласно Приложению № 1.

3.1.5. Организовать диспетчерское и аварийное обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений.

3.1.6. Принимать от Собственника (нанимателей жилых помещений) плату за содержание и текущий ремонт помещений многоквартирного дома.

3.1.7. Выдавать Собственнику платежные документы не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

3.1.8. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома. .

3.1.9. В случае проведения планово-предупредительных работ на общедомовых инженерных сетях внутри помещения Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещением в многоквартирном доме, время доступа в помещение, а при невозможности согласования направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения.

3.1.10. Учитывать средства, поступающие по настоящему договору от собственников, нанимателей и контрагентов собственников дома, на лицевом счете дома и распределять указанные средства на содержание и текущий ремонт, в установленном законодательством РФ, порядке.

3.1.11. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения.

3.1.13. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.1.14. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.15. Направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома.

3.1.16. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в сроки в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Исполнитель имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Выполнять своими силами или определять исполнителей (подрядчиков) для оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

3.2.2. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника.

3.2.3. В случае невнесения Собственником платы по настоящему Договору в течение 6 месяцев и более, Исполнитель подает в суд иск о взыскании с Собственника (нанимателя жилого помещения по договору социального найма, нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда) задолженности по настоящему Договору и (или) причиненный ущерб в размере реальных убытков.

3.2.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

3.2.5. Приостановить или ограничить предоставление услуг по содержанию и ремонту мест общего пользования в случае неполной оплаты собственниками (нанимателями жилого помещения) услуг, т. е. наличие задолженности по оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества собственников помещений многоквартирного дома свыше 50% от общей суммы начисленных платежей по многоквартирному дому, до погашения задолженности в полном объеме, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, или при невыполнении условий такого соглашения.

3.2.6. Ежемесячно, в первый рабочий день после окончания срока оплаты за предоставление услуг по содержанию и ремонту мест общего пользования уведомлять несвоевременно или не полностью внесших плату за жилое помещение собственников о задолженности.

3.2.7. Не выполнять решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении дополнительных работ, если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме не определен источник финансирования данных работ или соответствующие средства собственниками не внесены в сроки, оговоренные в договоре на проведение дополнительных работ.

3.2.8. Оказывать Собственнику (нанимателю жилого помещения) на возмездной основе дополнительные услуги, в т.ч. услуги по ремонту жилого помещения Собственника, монтажу оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы других собственников (нанимателей), Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории, Правила пожарной безопасности. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации. Обеспечивать сохранность жилого помещения.

3.3.2. Нести расходы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание и ремонт помещения (п. 1 ст. 158 ЖК РФ).

3.3.3. Своевременно вносить, плату, не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, за помещение, включающую в себя оплату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.4. При внесении платы за помещение с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, оплачивать пеню, Размер пени составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно, согласно п. 14 ст. 155 ЖК РФ.

3.3.5. При отсутствии в квартире на срок более 2 (двух) суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, на трубах газоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.3.6. При отсутствии в квартире на срок более 7 (семи) суток сообщать Исполнителю свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в квартиру.

3.3.7. Соблюдать следующие требования:

- 1) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся, к общему имуществу многоквартирного дома, без согласования последних с Исполнителем;
- 2) не устанавливать, не подключать, не использовать одновременно электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- 3) не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- 4) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- 5) не производить самостоятельного отключения систем инженерного оборудования;
- 6) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 7) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящим в перечень общего имущества в многоквартирном доме, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

3.3.8. Обеспечить доступ представителей Исполнителя в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно технического и иного оборудования, находящегося в помещении, а также для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Исполнителем время.

3.3.9. Обеспечить немедленно в любое время суток доступ в помещение Собственника работников аварийных служб и представителей Исполнителя для ликвидации аварий и их последствий, либо в случае реальной опасности возникновения аварийной ситуации.

3.3.10. Поддерживать в надлежащем состоянии объекты общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Использовать объекты общего имущества только по прямому назначению, не нарушая прав и законных интересов других собственников помещений в многоквартирном доме по пользованию данными объектами.

3.3.11. Незамедлительно сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.12. На основании требования Исполнителя согласовывать точное время и дату установления факта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений и имуществу третьих лиц, участвовать в составлении и подписании Акта о нанесении ущерба.

3.3.13. Обеспечивать при содержании домашних животных, самостоятельно или за счет дополнительной оплаты, чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.14. Ознакомить лиц, пользующихся помещением Собственника в многоквартирном доме, с условиями настоящего договора.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Заказывать дополнительные работы и услуги по ремонту и содержанию помещений с оформлением дополнительного соглашения и финансирования.

3.4.2. Контролировать качество предоставляемых по настоящему договору услуг.

3.4.3. Содействовать Исполнителю в работе с собственниками, нанимателями, арендаторами в пределах прав, отнесенных к его компетенции.

3.4.4. Подавать заявки на проведение работ и оказания услуг.

3.4.5. Устанавливать размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома решением общего собрания Собственников.

3.4.6. Требовать от Исполнителя возмещения убытков и вреда, причиненного жизни здоровью или имуществу Собственника (проживающих совместно с ним лиц) вследствие непредоставления или предоставления услуг ненадлежащего качества в порядке и размерах, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена договора (комплекса услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственника помещения в многоквартирном доме) – денежная сумма Собственника (нанимателя жилого помещения), которую он обязан оплатить Исполнителю в период действия настоящего договора.

4.2. Месячная стоимость комплекса услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определяется как сумма месячной платы за жилое помещение.

4.3. Размер платы за жилое помещение устанавливается соразмерно доле Собственника в праве общей деловой собственности на общее имущество собственников в многоквартирном доме, от стоимости услуг и работ по содержанию, ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме, исходя из расчета общей площади жилого помещения. Цена за 1 кв.м. комплекса услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме составляет _____ рублей на момент заключения настоящего договора. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества утверждается на один год. В случае пролонгации договора на следующий год, размер платы индексируется в связи с изменением уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей.

4.4. Стоимость услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме, перечень выполняемых работ, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору установлены на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Исполнителя.

4.5. Исполнитель вправе за 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора предоставить Собственнику предложения по изменению перечня работ и услуг, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, а также смету расходов на исполнение услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме, Указанная смета является основанием для принятия на общем собрании Собственников в многоквартирном доме решения об

изменении на следующий отчетный период размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Плата за помещение вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.7. Оплата дополнительных работ и услуг внутри помещения Собственника (нанимателя жилого помещения) производится Собственником (нанимателем жилого помещения) в соответствии с утвержденным Исполнителем прейскурантом.

4.8. Не использование собственниками и иными лицами помещений не является основанием не внесения платы за жилое помещение

5. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор, может быть, расторгнут в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. Настоящий договор, может быть, расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в случае ненадлежащего исполнения Исполнителем своих обязанностей с обязательным уведомлением Исполнителя об этом не позднее, чем за один календарный месяц;

б) по инициативе Исполнителя, с обязательным уведомлением об этом всех собственников жилья не позднее, чем за один календарный месяц, в случае, если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Исполнитель не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

5.3. По соглашению Сторон;

5.4. В случае ликвидации Исполнителя, если не определен его правопреемник.

5.5. После расторжения договора учетная, техническая документация передаются лицу, назначенному общим собранием собственников, а в отсутствии такового любому собственнику на хранение.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6. 1. Если общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома работа Исполнителя признается неудовлетворительной, Исполнителю предлагается срок до одного месяца для устранения нарушений.

6.2. Исполнитель несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за нарушение качества и порядка предоставления услуг.

6.3. Собственник несет ответственность за невыполнение условий настоящего договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Контроль за исполнением настоящего договора осуществляется через предоставление ежегодного отчета, в течение первого квартала текущего года за предыдущий год, на сайте www.uksochi.ru

7. ФОРС-МАЖОР

7. 1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы, прямо или косвенно препятствующих исполнению настоящего договора, то есть таких обстоятельств, которые не зависят от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

7.2. К указанным обстоятельствам относятся: война и военные действия, восстание, эпидемия, землетрясения, наводнения и другие события, которые суд признает и объявит случаями непреодолимой силы.

7.3. Сторона, подвергаясь таким обстоятельствам, немедленно в письменном виде должна уведомить другую Сторону о возникновении, виде и возможной продолжительности действия соответствующих обстоятельств. Если эта Сторона не сообщит о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, она лишается права ссылаться на него, разве что само такое обстоятельство препятствовало отправлению такого сообщения.

7.4. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящей статьей, длятся более 2-месяцев, Стороны совместно определяют юридическую судьбу настоящего договора.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8. 1. В случае возникновения споров, возникающих в связи с выполнением обязательств по настоящему договору, они разрешаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае если споры и разногласия не будут урегулированы путем переговоров между Сторонами, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.3. Все претензии по выполнению условий настоящего договора (акты о нарушениях этих условий) должны быть заявлены Сторонами в письменной форме.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий договор заключен сроком на один год и вступает в действие с момента его подписания.

9.2. Если хотя бы одна из Сторон не заявила о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

9.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью, договор имеет 1 приложение:

№ 1 Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома № _____ по ул. _____.

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник помещения многоквартирного дома / представитель
собственника _____

(Ф.И.О, число, месяц год рождения, место рождения)

Предъявлен _____ серия _____ № _____, выдан (когда,
кем выдан) _____

зарегистрирован _____

«ИСПОЛНИТЕЛЬ» ООО «ДомоУправление-8», г. Сочи, ул. Макаренко, д. 45,
тел./факс 268-19-84

ИНН 2320164178, КПП 232001001 р/с 40702810205550016640 фил.№ 2351 Банк ВТБ
24 (ЗАО) в Краснодаре г. Краснодар, к/сч. 30101810900000000585 БИК 040349585

Директор

ООО «ДомоУправление-8»

«Собственник»

М.П. Д.Г. Галиулин

