

**ДОГОВОР № 1
НА ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

г. Исылькуль

«01» апреля 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Комфорт», в лице генерального директора Семенцова Сергея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Обслуживающая организация», с одной стороны и Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Исылькуль, ул. Октябрьская, д. 114, в лице уполномоченного собственника: Данилова Николая Павловича, действующего на основании протокола общего собрания от 05.02.2019 № 1, в интересах и по поручению всех собственников помещений данного дома, именуемые далее «Заказчики», с другой стороны заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящий Договор заключен в соответствии с положениями гражданского и жилищного законодательства.

2. Цель настоящего Договора – содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Исылькуль, ул. Октябрьская, д. 114. Условия настоящего Договора являются обязательными для исполнения всеми собственниками и нанимателями жилых помещений многоквартирного дома, а также иными лицами, проживающими на законных основаниях в многоквартирном доме № 114 по улице Октябрьская в городе Исылькуле.

3. При заключении и выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, иными положениями жилищного, гражданского и земельного законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Заказчики поручают, а Обслуживающая организация обязуется осуществлять техническое обслуживание общего имущества Многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Исылькуль, ул. Октябрьская, дом 114 в порядке, определенном настоящим договором. В рамках настоящего договора Обслуживающая организация не предоставляет Заказчикам коммунальные услуги, перечень которых установлен действующим законодательством.

2.2. Неотъемлемым приложением к настоящему договору является Структура и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (Приложение № 1 к настоящему договору), Состав общего имущества Многоквартирного дома определенного собственниками помещений в таком доме (Приложение № 2 к настоящему договору), Акт технического состояния многоквартирного дома (Приложение № 3 к настоящему договору), Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома (Приложение № 4 к настоящему договору)

Содержание и Текущий ремонт Общего имущества Многоквартирного дома осуществляется Обслуживающей организацией в порядке и в сроки, указанные в Приложении № 4 к настоящему Договору. Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложением № 4 настоящего договора, оплачиваются Заказчиками дополнительно и оказываются Обслуживающей организацией на договорной основе.

2.3. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовыми инженерным оборудованием и квартирным является: на системе отопления – отсекающая арматура (первый вентиль) до прибора отопления; на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль); на системе канализации - плоскость раструба тройника; по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

2.4. Внешняя граница эксплуатационной ответственности между общедомовым инженерным оборудованием, находящимся на обслуживании Обслуживающей организации, и наружными инженерными сетями (отопление, холодное и горячее водоснабжение, канализация, электрооборудование), находящимися на балансе (обслуживании) Заказчиков или иных организаций, устанавливается в соответствии с п. 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

2.5. Заказчики обязуются оплачивать Обслуживающей организации услуги в порядке, установленном настоящим Договором. В случае неоплаты указанных услуг в размере более 51 % от суммы месячного начисления по всем жилым и нежилым помещениям дома, Обслуживающая организация вправе приостановить выполнение услуг и работ по настоящему договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Обслуживающая организация обязана:

3.1.1. Организовывать и проводить работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих Обслуживающей организации, в соответствии с Приложением № 4.

3.1.2. Осуществлять проверку технического состояния Общего имущества Многоквартирного дома путем проведения профилактических осмотров.

3.1.3. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома.

результатам выполнения работ по предписанию составляется акт с приложением предписания, который подписывается Сторонами. При отказе от подписания акта Заказчиками, выполнение работ подтверждается актом Обслуживающей организации.

3.2.16. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Обслуживающей организации.

3.3. Заказчики обязуются:

3.3.1. Вносить Плату за Содержание, Текущий ремонт и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.2. Нести расходы на содержание общего имущества.

3.3.3. Использовать Помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

3.3.4. Выполнять Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества в Многоквартирном доме, Правила содержания и эксплуатации жилищного фонда, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные, эксплуатационные требования, предусмотренные законодательством.

3.3.5. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

3.3.6. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Заказчикам имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу.

3.3.7. Соблюдать права и законные интересы соседей, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод, не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора.

3.3.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, и другими приборами.

3.3.9. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.10. Немедленно сообщать Обслуживающей организации обо всех сбоях в работе инженерных систем и оборудования, а также других неисправностях Общего имущества и внутриквартирного оборудования. В необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.11. Обеспечивать доступ к общему имуществу Многоквартирного дома. В противном случае, ответственность за вред, причиненный в результате отсутствия доступа у Обслуживающей организации в помещение, несет собственник такого помещения в полном объеме.

3.3.12. Предоставлять Обслуживающей организации сведения:

о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Обслуживающей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению возложена собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая проживающих по временной регистрации;

о смене собственника с приложением документов, подтверждающих отчуждение помещения (копии договора купли-продажи, договора дарения, иных документов, подтверждающих переход права собственности другому лицу).

Данные сведения предоставляются в Обслуживающую организацию в течение пяти рабочих дней с момента наступления указанных событий.

3.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.14. В случае необходимости обеспечивать доступ представителей Обслуживающей организации в принадлежащее Заказчикам помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилых и нежилых помещениях, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Обслуживающей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.15. Переустройство, перепланировку, переоборудование помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

3.3.16. Приглашать представителей обслуживающей организации на общее собрание Заказчиков, в случае если в повестку собрания включены вопросы, связанные с общим имуществом Заказчиков, перераспределении денежных средств, поступивших в счет оказания услуг Обслуживающей организации, а также по вопросам внесения изменений и расторжения настоящего договора.

3.4. Заказчики вправе:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом Многоквартирного дома в соответствии с гражданским и жилищным законодательством.

3.4.2. Осуществлять контроль над выполнением Обслуживающей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Обслуживающей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Требовать от Обслуживающей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора. Отчет предоставляется в первом квартале года, следующего за отчетным.

3.4.6. Оплачивать оказанные Обслуживающей организации услуги с учетом льгот, предоставленных действующим законодательством Российской Федерации.

3.5. Заказчики не вправе:

3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, а также иного общего имущества, производить работы по ремонту, переустройству и перепланировке помещения без согласования, полученного в установленном порядке.

3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулируемую и запорную арматуру.

3.5.3. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды).

3.5.4. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход приборов учета.

3.5.5. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

3.5.7. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, с мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, а также бытовые приборы, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

3.5.8. Совершать действия (бездействие), способные повлечь отключение Многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.5.9. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1 Цена договора устанавливается в Приложении № 1 и определяется как сумма платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, и включает в себя плату за услуги и работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанные в Приложении № 4.

4.2 Цена договора изменяется каждый год в соответствии с ежегодным постановлением Главы городского поселения г. Исилюкя (с правом исключения или добавления каких-либо строк и уменьшения/увеличения объема услуг, не предоставляемых или предоставляемых в большем объеме).

4.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества для собственников (нанимателей) жилых помещений в многоквартирном доме устанавливается в размере, обеспечивающем надлежащие и безопасные условия проживания граждан.

4.4. Факт оказания услуг и выполнения работ подтверждается актами выполненных работ, подписанные: уполномоченным собственниками лицом, собственниками жилых или нежилых помещений, иным лицом, проживающих в доме на законных основаниях, представителями подрядных организаций, привлеченных для выполнения работ и оказания услуг в течение 3 трех (дней) с момента оказания услуг. В случае не подписания актов выполненных работ, в указанный 3-х дневный срок услуги считаются принятыми Заказчиками по качеству и объему без претензий.

4.4. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются органами государственной власти субъекта федерации в соответствии с действующим законодательством.

4.5. Услуги Обслуживающей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, вносится Заказчиками на основании квитанций, выставляемых Обслуживающей организацией, ежемесячно, до десятого числа месяца, следующего за расчётным.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.3. Не являются виновными действия Обслуживающей организации в случае исполнения решения общего собрания Заказчиков. Обслуживающая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Заказчиков из-за недостатка средств, полученных за содержание и текущий ремонт.

5.4. Обслуживающая организация не отвечает по обязательствам Заказчиков, возникшим как до момента заключения настоящего договора, так и после его заключения.

5.5. В случае истечение нормативного срока эксплуатации общего имущества Многоквартирного дома и отказа Заказчиков от финансирования проведения его ремонта или замены, Обслуживающая организация не несет ответственности за качество услуг по содержанию и текущему ремонту такого общего имущества.

5.6. В случае выбора Заказчиками иного способа управления Заказчики обязаны поставить об этом в известность Обслуживающую организацию за тридцать дней до момента наступления события. В случае не предоставления вышеуказанных документов в установленный срок, Обслуживающая организация продолжает исполнять условия настоящего договора в полном объеме.

5.7. Обслуживающая организация не несет ответственности за неудовлетворительное состояние общего имущества Многоквартирного дома, вызванное недостатками, допущенными при строительстве Многоквартирного дома.

5.8. Обслуживающая организация не несет ответственность за обеспечение Заказчиков коммунальными услугами: отоплением, газоснабжением, холодным и горячим водоснабжением, водоотведением, электроснабжением.

5.9. Обслуживающая организация не несёт ответственности за деятельность Заказчиков и иных лиц, проживающих в Многоквартирном доме по самовольному переустройству и перепланировке ими жилых помещений в Многоквартирном доме, а также в случае самовольного выдела в натуре части общего имущества (помещений общего пользования).

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Изменение и расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством, действующим на территории Российской Федерации.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.2.1. По взаимному соглашению Сторон в любое время на условиях, указанных в таком соглашении.

6.2.2. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны за тридцать дней до окончания срока действия договора о нежелании его продлевать.

6.2.3. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть при чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельствах.

6.3. В одностороннем порядке по инициативе Обслуживающей организации, в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для дальнейшего обслуживания без проведения капитального ремонта в силу естественного физического износа инженерного оборудования и строительных конструкций, указанного в строительных нормах и правилах;

- собственники помещений на общем собрании примут решение об изменении существенных условий настоящего договора, которые окажутся неприемлемыми для Обслуживающей организации;

- имеется задолженность более 51 % от суммы месячного начисления по жилым и нежилым помещениям дома.

6.4. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

7.1. Организация общего собрания Заказчиков определяется в соответствии с нормами Жилищного кодекса РФ.

7.2. Расходы на организацию общего собрания несут Заказчики.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с 01 » апреля 2019 г.

8.2. Настоящий договор заключается сроком на 1 год.

8.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора за 30 дней до окончания срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Стороны договора установили, что обязательства, принятые Сторонами по настоящему Договору, распространяются на всех собственников помещений в многоквартирном доме и нанимателей жилых помещений (в порядке п.5 ст.46 ЖК РФ), а также иных лиц, проживающих на законных основаниях в многоквартирном доме.

9.2. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

9.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Обслуживающей организации, второй – у Заказчиков.

9.5. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10. ПОДПИСИ СТОРОН

Обслуживающая организация:

ООО «Управляющая компания «КОМФОРТ»

646024, Омская обл.

г.Исилькуль, ул.3 Северная, дом 36

Телефон диспетчера: 89514026355

ИНН 5514009378 ОГРН 1155543011360

КПП 551401001

Расчетный счет 40702810945000014083

ПАО Сбербанк г. Омск

БИК 045209673

Кор. счет 30101810900000000673

Генеральный директор

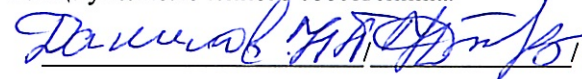
/Семенцов С.А.

Заказчики:

Собственники помещений

многоквартирного дома № 114 по ул. Октябрьская

в лице уполномоченного собственника





Стоимость обслуживания и аварийного ремонта
общего имущества многоквартирного дома за 1м2 общепользуемой площади

Наименование работ услуг		Цена за 1м2
Стоимость услуг за содержание и аварийный ремонт общего имущества многоквартирного дома за 1м2 общепользуемой площади в месяц		14,57
1. Управление многоквартирным домом		3,01
1.1.	Ведение технической документации, осуществление контроля за качеством ЖКУ, подготовка предложений по проведению текущего ремонта	0,71
1.2.	Заключение договоров с собственниками и нанимателями помещений, с подрядными организациями	0,53
1.3.	Начисление и сбор платы за ЖКУ, взыскание задолженностей по их оплате	1,15
1.4.	Ведение лицевых счетов	0,37
1.5.	Предоставление информации о тарифах, устных разъяснений правил содержания общего имущества и пользования жилыми помещениями	0,25
2. Текущий контроль и аварийный ремонт элементов конструкции дома		3,36
2.1.	контроль состояния кровли на предмет протечек, деформаций слуховых окон, вентиляционных шахт, обеспечение воздухообмена и аварийный ремонт	1,07
2.2.	контроль состояния фундаментов, подвалов, технических подпольев и аварийный ремонт	0,52
2.3.	контроль стен, перекрытий, лестничных клеток, выявление нарушений условий эксплуатации состояние подъездов.	1,12
2.4.	контроль фасадов, выявление нарушений отделки фасадов, эксплуатационных качеств несущих конструкций, состояние оконных и дверных заполнений мест общего пользования и аварийный ремонт	0,65
3. Содержание оборудования и систем инженерно-технического обеспечения		8,2
3.1.	Проверка утепления чердаков, выходов в них, ремонт и устранение засоров, вентиляционных систем	1,05
3.2.	Содержание, проверка, наладка общедомовой системы теплоснабжения, горячего водоснабжения, промывка ,гидравлическое испытание.	2,06
3.3.	Аварийное обслуживание, устранение аварий на общедомовых инженерных системах	1,86
3.4.	Содержание, проверка наладка общедомовых систем водоснабжения, водоотведение	0,93
3.5.	Контроль и аварийный ремонт общедомовой системы электроснабжения: проверка заземления оболочки, оборудования изоляции проводов, осмотр клемм и соединений в щитках и ВРУ, наладка.	2,30