# ДОГОВОР
## на оказание услуг по содержанию общедомового имущества.

с. Верх-Тула "01" декабря 2014 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «ЖКХ Верх-Тулинское»,** именуемое далее "Обслуживающая организация", в лице директора **Волк Светланы Евгеньевны,** действующей на основании Устава, с одной стороны, и **Собственниками многоквартирного дома,** общей площадью 710,2 кв.м. находящегося по адресу : с.Верх-Тула, ул. Жилмассив д.2, именуемые в дальнейшем "Собственник", совместно именуемые далее "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем.

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме (далее по тексту МКД);

1.2. При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются жилищным и гражданским законодательством;

1.3. Высшим органом управления МКД является общее собрание собственников помещений в доме, обладающих необходимым для принятия решения количеством голосов (Собрание).

### 2.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.3. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД в соответствии с перечнем работ и услуг (далее по тексту Перечень) утвержденным решением Собрания.

2.4. По настоящему договору:

2.4.1. Обслуживающая организация, в течении согласованного настоящим договором срока, за плату, указанную в настоящем договоре, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества в МКД, предоставлять жилищные услуги надлежащего качества.

2.4.2. Собственник обязуется вносить плату в порядке и сумме, установленными Договором и исполнять иные свои обязательства, установленные Договором.

### 3.ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена настоящего Договора равна суммарной стоимости услуг и работ по содержанию общего имущества в соответствии с перечнем работ и услуг, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

### 4. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

4.1. Состав общего имущества МКД определен и указан в Приложении №1 к настоящему Договору.

### 5. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ

5.1. Выполнение услуг и работ по содержанию общего имущества МКД осуществляется в соответствии с Перечнем, указанным в Приложении №2 к настоящему договору и обеспечивается за счет платы за жилищные услуги.

5.2. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в МКД, условия их оказания и выполнения, а также размер их оплаты, утверждается Собранием с учетом предложений обслуживающей организации и устанавливается на период не менее чем **один** год.

### 6. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

6.1. Обслуживающая организация обязана:

6.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества в МКД в соответствии с Перечнем в необходимом объеме, надлежащего качества, безопасными для жизни, здоровья потребителей .

6.1.2. Зафиксировать и осуществить перерасчет в установленном порядке в случае не оказания услуг и не выполнения работ по содержанию общего имущества в МКД, а также в случае оказания жилищных услуг ненадлежащего качества.

В случае требования (заявления) Собственника, при невыполнении (неоказания) работ и услуг ненадлежащего качества или обязательств обслуживающей организации по Договору, зафиксировать факт невыполнения надлежаще составленным актом с участием Собственника и произвести перерасчет соответствующей платы.

6.1.3. Обеспечить начисления и прием от Собственника платы за содержание общего имущества.

6.1.4.Требовать в соответствии с п.4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника помещения в случае уста им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной нас Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.
6.1.5. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от наним установленные настоящим Договором сроки.
6.1.6. Организовать проведение работ по устранению выявленных причин аварийных ситуаций.
6.1.7.Информировать Собственника об изменении размера платы за жилищные услу
6.1.8.Обеспечить по письменному требованию Собственника и иных лиц, в том числе действующ по распоряжению Собственника на основании доверенности выдачу справки, выписки из лицевог счета и иные документы, предусмотренные законодательством.
6.1.9.На основании заявления Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещения Собственника.
6.1.10.Осуществляет функции, связанные с получением платежей граждан за содержание помещений: начислять платежи гражданам, производить сверку расчетов с гражданами, производить перерасчет и корректировку размеров платы, начислять пени, осуществлять контроль за своевременным внесением платежей, принимать меры по внесению Собственниками задолженностей по оплате жилого помещений.
6.1.11. Взыскивать с собственника (нанимателя) сумму неплатежей, а также пеню за несвоевременную или неполную оплату, в порядке, установленном действующим законодательством.
6.2. Обслуживающая организация вправе:
6.2.1.Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
6.2.2.Взыскивать с собственника (нанимателя) сумму неплатежей, а также пеню за несвоевременную и (или) неполную оплату, в порядке, установленном действующим законодательством.
6.2.3.Производить ограничение и (или) приостановление подачи отдельных жилищных услуг в соответствии с действующим законодательством.
6.2.4. Если собственники помещения на их общем очередном ежегодном собрании не приняли решение об определении и утверждении размера платы за жилое помещение, то Обслуживающая организация, в соответствии с ч.4 ст.158 Жилищного кодекса РФ, вправе обратиться в органы местного самоуправления для установки такого размера платы.
6.2.5. В одностороннем порядке расторгнуть договор, предупредив собственника за 30 (тридцать) дней до даты расторжения в случае, если неисполнение Собственниками своих обязанностей предусмотренных договором или законом может привести к угрозе безопасности проживания и к убыточной деятельности организации.
6.2.6. Получать у Собственника информацию, необходимую для организации и выполнения обязательств по Договору: о документах удостоверяющих право собственности (пользования); о количестве проживающих; о состоянии элементов общего имущества в пределах помещения Собственника.
6.3. Собственник обязан:
6.3.1.Поддерживать свое помещение в надлежащем состоянии, производить за свой счет ремонт своего помещения, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, в сроки, установленные законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные места в полиэтиленовых пакетах.
6.3.2.Обеспечить доступ в занимаемые помещения, в заранее согласованное время, уполномоченных представителей и специалистов Управляющей организации, а для ликвидации аварий - в любое время.
6.3.3.Незамедлительно сообщать в диспетчерскую службу о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества жилищных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.
6.3.4.Уведомлять Обслуживающую организацию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, о сдаче жилого помещения в аренду.

6.3.5.При отсутствии в помещении сроком более 2-х суток, с целью предотвращения аварийных ситуаций, перекрывать запорно-регулировочные краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков холодного водоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников, морозильных камер и охранно-пожарной сигнализации.
6.3.6.Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства.
6.3.7.Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.
6.3.8.При сдаче помещения по договору найма, аренды производить оплату за жилищные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату нанимателя, арендатора.
6.3.9.Нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома.
6.3.10.Собственник при заключении договора найма или аренды требует от нанимателя или арендатора ежемесячно вносить плату за жилищные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.
6.3.11. Установить индивидуальные и общедомовые приборы учета количества потребляемых коммунальных ресурсов (при их отсутствии и наличии технической возможности)

6.4.Собственники помещений не вправе:
6.4.1.Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения.
6.4.2.Производить отбор теплоносителя из системы отопления для нужд горячего водоснабжения.
6.4.3.Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию многоквартирного дома и в технический паспорт.
6.4.4.Нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.
6.4.5.Производить наличные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом Обслуживающей организации, за исключением пунктов и касс приема платежей.
6.5. Собственник имеет право:
6.5.1.Получать своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативно-правовыми документами и настоящим Договором.
6.5.2.Требовать снижения платы за жилищные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном законодательством РФ.
6.5.3.Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.
6.5.6.На основании решения Собрания в одностороннем порядке расторгнуть Договор при истечении срока действия или невыполнения Обслуживающей организацией своих обязательств, зафиксированном надлежаще оформленным актом, уведомив Обслуживающую организацию не позднее 30 дней до дня расторжения.

## 7. Порядок определения, начисления, внесения и изменения платы за жилое помещение и коммунальные и иные услуги

7.1. Размер платы за содержание общедомового имущества, а также жилищные услуги, устанавливаются в следующем порядке:
7.1.1.Плата за содержание, включающая плату за техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования, техническое обслуживание конструктивных элементов зданий, сбор и вывоз ТБО и ЖБО, определяется для каждого Собственника исходя из общей стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве общей собственности собственников таких помещений на общее имущество.

7.1.2.Ежемесячный размер платы по каждому помещению определяется в течен действия договора в соответствии с порядком внесения платы за содержание общед имущества рассчитывается произведением площади занимаемого жилого помещения на платы за содержание и ремонт 1 кв.м. общей площади жилого помещения.

7.1.3.Размер платы за содержание общедомового имущества по отдельным составляющим стру платы может быть изменен только при наличии соответствующего решения Собрания.

7.1.4.Плата за содержание и ремонт жилья, а также жилищные услуги вносится ежемесячно десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

7.1.5.Собственники или уполномоченные ими лица вносят плату в кассу предприятия.

Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы з жилищные услуги.

7.1.6. Сумма начисленных пеней указывается в отдельном разделе платежного документа

7.1.7. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Обслуживающей организацией определяется по соглашению сторон.

7.1.8.Услуги Обслуживающей организации, не предусмотренные настоящим Договором выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон. При этом заявка подается принимается и регистрируется, а плата принимается через кассу в порядке установленном приказом

## 8. Осуществление контроля за выполнением сторонами обязательств по Договору

8.1.Контроль исполнения Управляющей организаций настоящего Договора осуществляетс Собственником помещений.

8.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Обслуживающей организации не позднее 5 рабочих дней с даты письменного обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанны услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверка технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по и ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- составления актов о нарушении условий Договора.

8.2.Контроль исполнения Собственником своих обязательств по настоящему договор осуществляется уполномоченным представителем Обслуживающей организации, а также иными уполномоченными на то должностными лицами государственных и муниципальных органов.

## 9. Ответственность Сторон

9.1.За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

9.2.Обслуживающая организация несет ответственность за невыполнение или ненадлежаще выполнение обязательств по Договору.

9.3.Собственник несет ответственность в виде:

- возмещения убытков, причиненных Обслуживающей организации невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по настоящему Договору, а также пеней за несвоевременное и неполное внесение платежей, предусмотренных Договором.

Размер пени по настоящему Договору равен одной трехсотой ставки рефинансирования центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

- в случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта, ненадлежащего использования принадлежащих ему на правах собственности жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме.

9.4. Обслуживающая организация не несет ответственность за:

-техническое состояние общего имущества, которое существовало до даты подписания Договора либо до даты, когда Обслуживающая организация приступила к выполнению работ и оказанию услу по надлежащему содержанию общего имущества в МКД.

9.5. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате выполненных Обслуживающей организацией работ связанных с содержанием общедомового имущества.

**10. Срок действия Договора**

10.1.Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами, при этом договор считается заключенным, если его подписали Собственники, обладающие 100% голосов.

10.2.Настоящий Договор заключен на срок один год.

10.3.При отсутствии заявления на расторжение Договора от одной из Сторон за 30 дней до окончания срока действия Договора, настоящий Договор считается продленным на следующий календарный год.

**11. Заключительные положения**

11.1.Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

11.2.Уполномоченным представителем Обслуживающей организации для решения текущих вопросов и оперативного взаимодействия с Собственником является Бондаренко Павел Александрович тел:2933-221.

11.3. Телефон диспетчера Обслуживающей организации 2933-221.

11.4.Настоящий договор составлен в двух равнозначных экземплярах, хранящихся у каждой Стороны.

**12.Подписи Сторон**

**Обслуживающая организация:**
ООО УК «ЖКХ Верх-Тулинское»
630520, НСО, Новосибирского района,
с.Верх-Тула, ул. Советская.3
т. 2-933-221,2-933-248
р/с № 40702810144050097902
к/с № 30101810500000000641
ОАО «Сбербанк России»
Левобережное отделение №8047
БИК 045004641, ИНН 5433188961
КПП 543301001

Директор _____ С.Е.Волк

**Собственник квартира №1**
Ф.И.О. Босулаев Евгений Петрович

**Собственник квартира №2**
Ф.И.О. Сарнецкий Виталий Александрович