

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества**  
**многоквартирного дома по адресу:**  
**РСО-Алания, г. Моздок, ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_**

г. Моздок

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

ООО Управляющая Компания "Управ Дом" ОГРН 1091510000713, ИНН 1510016105, именуемое в дальнейшем "Обслуживающая организация", в лице генерального директора Чекоева Анатолия Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Моздок, ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_, именуемые в дальнейшем «Собственники», в лице председателя совета многоквартирного дома \_\_\_\_\_, являющимся представителем собственников помещений, действующая(щий) на основании протокола общего собрания от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г., далее при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем

### **1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения собственников помещений многоквартирного дома по адресу: РСО-Алания, г. Моздок, ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_, (далее – «многоквартирный дом») - Протокола собрания собственников № \_\_\_\_ от " \_\_ " \_\_\_\_\_ 2013 г.

Под «Собственником» в настоящем Договоре понимается собственник помещения в многоквартирном доме, независимо от вида права собственности (долевая, общая), а также лица, пользующиеся его помещением(ями) в многоквартирном доме (Арендатор, наниматель).

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются положениями настоящего Договора, а также Конституцией РФ, Жилищным Кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491 (далее – «Правила оказания услуг»), а также нормативными актами исполнительных органов власти Российской Федерации, регулирующих правила оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов.

### **2. Предмет Договора**

2.1. По настоящему Договору Обслуживающая организация обязуется оказать комплекс услуг по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в порядке, объеме и в сроки, определяемыми условиями настоящего Договора (далее – «услуги»), а при отсутствии соответствующего указания в Договоре, в соответствии с Правилами оказания услуг, а Собственники обязуются принимать оказанные услуги и оплачивать их в размере и в порядке, указанными в разделе 4 настоящего Договора.

2.2. Перечень общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого Обслуживающая организация оказывает услуги, определяется в соответствии со ст. 36 Жилищного Кодекса РФ и составляет:

- дворовая территория;
- фундаменты;
- несущие стены;
- лестничные марши и площадки;
- входные двери в подъездах, подвальное и чердачное помещение;
- кровля и чердачное помещение;
- внутридомовые инженерные сети электроснабжения;

- внутридомовые инженерные сети водоснабжения и водоотведения;
- внутридомовые инженерные сети теплоснабжения;
- др. несущие и ограждающие конструкции, механические устройства и приборы учета, предназначенные для обслуживания более чем одной квартиры.

2.3. Стороны пришли к соглашению, что минимальный перечень оказываемых Обслуживающей организацией услуг должен соответствовать нижеуказанному перечню:

- уборка дворовой территории и лестничных клеток
- техническое обслуживание и текущий ремонт системы электроснабжения;
- техническое обслуживание и текущий ремонт системы теплоснабжения;
- техническое обслуживание и текущий ремонт системы водоснабжения и водоотведения;
- организация сбора платежей с населения;
- проведение дезобработки мест общего пользования;
- очистка дымоходов;
- текущий ремонт конструктивных элементов.

Конкретный перечень услуг и их стоимость на соответствующий календарный период Стороны фиксируют в Смете затрат на содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемой Сторонами в срок, не позднее, чем за 10 (десять) календарных дней до введения в действие и начала соответствующего календарного периода. Смета являются Приложением и неотъемлемой частью настоящего Договора.

### **3. Права и обязанности Сторон**

#### **3.1. Обязанности Обслуживающей организации:**

3.1.1. Оказывать услуги надлежащего качества, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором и Правилами оказания услуг.

3.1.2. В целях оперативного реагирования на запросы и нужды Собственника Обслуживающая организация обязуется организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать от собственника(ов) и пользующихся его помещением(ями) лиц в Многоквартирном доме заявки по телефонам диспетчерских служб коммунальных предприятий г. Моздока или по телефону 2-22-00, или по адресу: г. Моздок, пл. 50 лет Октября, дом 48, с 8 час. до 17 час., устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.3. Хранить и постоянно обновлять техническую документацию, относящуюся к общему имуществу многоквартирного дома, вносить изменения в техническую документацию, отражающую состояние дома в соответствии с результатами проводимых осмотров. Дефекты, выявленные в ходе технических осмотров, подлежат устранению. Результаты осмотров предоставляются Собственникам по их требованию.

3.1.4. Информировать Собственников и пользующихся их помещениями лиц в Многоквартирном доме в течение одних суток путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае их личного обращения - немедленно, о плановых перерывах оказания услуг, о причинах, предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов оказания услуг. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их исполнения.

3.1.5. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ. Недостаток и дефект считается выявленным, если Обслуживающая организация получила письменную заявку на их устранение и если установлено, что недостатки и дефекты допущены по вине Обслуживающей организации.

3.1.6. В срок не позднее 3 (трех) дней до даты начала оказания конкретной услуги (выполнения работ) на общем имуществе многоквартирного дома внутри помещения(й) Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его

помещением(ями) в многоквартирном доме, время доступа в помещение(я), а при невозможности согласования направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения (ий). В случае отказа в предоставлении доступа в жилое помещение, ответственность за непроведение работ и последующие последствия ложатся на Собственников и пользующихся их помещениями лиц в многоквартирном доме, которые доступ в помещения не предоставили. Собственники и (или) пользующиеся их помещениями лица могут требовать возмещение ущерба в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.7. По требованию Собственников предоставить отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в срок, не позднее 01 апреля года, следующего за отчетным. Отчет представляется письменно и подлежит рассмотрению (принятию к сведению) Общим собранием Собственников, а если такое собрание в указанный срок не проводится – предоставляется Собственникам в письменном виде, вывешивается на доске объявлений и на сайте Обслуживающей организации по адресу «Управ Дом, Моздок».

В отчете указывается:

а) сумма полученных Обслуживающей организацией средств в течение отчетного года в качестве платы по настоящему Договору;

б) сумма израсходованных Обслуживающей организацией средств в течение отчетного года по исполнению настоящего Договора;

в) список должников несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату по настоящему Договору, а также размеры сумм, не выплаченных ими на день предоставления Собственникам отчета о выполнении Договора, меры принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер;

г) количество предложений, заявлений и жалоб собственников помещений в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков;

д) объем оказанных Обслуживающей организацией услуг по настоящему Договору.

3.1.8. На основании заявки Собственников и пользующихся их помещениями лиц в многоквартирном доме о нанесении ущерба другими собственниками или лицами, пользующихся их помещениями, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу или помещению (ям) Собственника.

3.1.9. По заявлению Собственника предоставлять плановую калькуляцию затрат на оказание услуг.

3.2. Обслуживающая организация вправе:

3.2.1. В установленном законодательством порядке взыскивать с Собственника сумму неплатежей и убытков, причиненных несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг по настоящему Договору.

3.2.2. Для оказания отдельных услуг по настоящему Договору привлекать третьих лиц без получения предварительного согласования Собственников, неся при этом полный объем ответственности за их действия перед Собственниками.

3.2.3. Ежемесячно в первый рабочий день после 25 числа (окончания срока оплаты), представить представителю Собственников списки собственников помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за услуги по настоящему Договору.

### **3.3. Собственник или лица пользующиеся его помещением(ями) обязаны:**

3.3.1. Своевременно и полностью оплачивать услуги Обслуживающей организации по настоящему Договору в порядке и сроки, установленные разделом 4 Договора.

3.3.2. Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, без письменного согласования с Обслуживающей организацией;

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более 3,0 кВт), дополнительные секции приборов отопления;

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования. Собственник помещения несет ответственность за нарушение правил Пожарной безопасности.

3.3.3. Обеспечить в течение 3 (трех) дней с момента обращения доступ должностных лиц Обслуживающей организации в помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ, а работников аварийных служб в любое время суток.

3.3.4. Сообщать Обслуживающей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.5. При отчуждении помещения третьим лицам, сообщать об этом Обслуживающей организации в течении 3 (трех) дней с момента передачи права собственности на помещение.

3.3.6. Самостоятельно заключать договор с энергоснабжающими организациями.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества многоквартирного дома.

3.4.2. Присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Обслуживающей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

3.4.3. Знакомиться с содержанием технической документации на общее имущество многоквартирного дома.

3.4.4. Знакомиться с расценками на выполнение работ по текущему ремонту и содержанию внутридомового инженерного оборудования.

3.4.5. Знакомиться со сметой затрат на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

#### **4. Размер и порядок оплаты услуг**

4.1. Оплата Собственником услуг Обслуживающей организации производится ежемесячно. Размер месячной платы за содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется на основании Калькуляции на соответствующий календарный период, являющейся приложением к настоящему Договору и рассчитывается на 1 квадратный метр общей площади помещения Собственника в многоквартирном доме.

4.2. Калькуляция на соответствующий календарный период является Приложением к настоящему Договору, утверждается Сторонами на Общем собрании Собственников многоквартирного дома с участием уполномоченного представителя Обслуживающей организации.

Калькуляция вводится в действие и становится неотъемлемой частью настоящего Договора со дня подписания ее уполномоченными представителями Сторон при соблюдении процедуры, указанной в абзаце первом настоящего пункта Договора.

4.3. Собственник помещения вносит оплату услуг Обслуживающей организации на его расчетный счет в Отделе по приему коммунальных платежей (Центр оказания услуг) по адресу: г. Моздок, ул. Ермоленко, д. 20 (остановка общественного транспорта «Горсовет») в срок не позднее 25 числа месяца, следующего за месяцем, за который осуществляется оплата.

4.4. Неиспользование Собственником принадлежащего ему помещения не является основанием для неисполнения обязательства по оплате услуг исполнителя по настоящему Договору.

4.5. Если размер фактически внесенной Собственниками помещения в многоквартирном доме платы за оказание услуг по настоящему Договору окажется меньше месячной стоимости услуг Обслуживающей организации более чем на 10 процентов, то Обслуживающая организация в одностороннем порядке имеет право изменить перечень и сроки запланированных на указанный период услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с обязательным уведомлением Собственников о том, приостановление каких видов услуг будет произведено в данном периоде.

4.6. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору, подготовленного на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, принятого с учетом предложений Обслуживающей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

## **5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае невыполнения аварийных работ по обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в сроки, установленные настоящим Договором и (или) Правилами оказания услуг, Обслуживающая организация обязана выплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от стоимости соответствующих работ за каждый день нарушения сроков.

Обязанность Обслуживающей организации по выплате неустойки возникает по истечении 30 (тридцати) дней с даты получения мотивированной письменной претензии Собственника при условии соблюдения порядка фиксации нарушения условий Договора, установленного разделом 6 Договора.

5.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за услуги по настоящему Договору Собственник обязан выплатить Обслуживающей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

## **6. Порядок оформления акта о нарушении условий настоящего договора**

6.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по обслуживанию и текущему ремонту общего имущества или причинения вреда имуществу Собственника и (или) пользующихся его помещением(ями) лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, а также по требованию Обслуживающей организации либо Собственника, составляется Акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба.

6.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Обслуживающей организации, представителей Собственников, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков, факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу

Собственника и (или) лиц, пользующихся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видео съемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

## **7. Особые условия**

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, разногласия разрешаются в обязательном для Сторон претензионном досудебном порядке, а при недостижении взаимного соглашения в претензионном порядке все споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

## **8. Форс-мажор**

8.1. Обслуживающая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств (непреодолимая сила). Стороны пришли к соглашению, что к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Обслуживающей организации, задержка поставки по вине третьих лиц или отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## **9. Срок действия Договора**

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение неограниченного срока.

9.2. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора.

9.3. Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению Сторон посредством подписания двустороннего соглашения о расторжении либо в одностороннем порядке посредством направления уведомления о расторжении в срок, не позднее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до предполагаемой даты расторжения

9.4. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с п.9.3. настоящего Договора Обслуживающая организация:

а) вправе потребовать от Собственников и пользующихся их помещениями лиц возмещения расходов, понесенных им в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Обслуживающей организации. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов в полном размере;

б) обязана передать техническую документацию на общее имущество многоквартирного дома представителю Собственников.

9.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов.

9.6. Все приложения являются неотъемлемой частью Договора.

9.7. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора. Договор составлен на 7 страницах.

## 10. Реквизиты сторон

**По поручению собственников  
Председатель домового комитета:**

\_\_\_\_\_

подпись (фамилия, инициалы)

Реквизиты ТСЖ:  
ИНН  
ОГРН  
Адрес: г. Моздок, ул. \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_

**Обслуживающая организация  
Директор ООО УК "Управ Дом"**

\_\_\_\_\_ /Чекоев А.А./

подпись (фамилия, инициалы)

Банковские реквизиты:  
ИНН: 1510016105  
Кор.счет 30101810500000000717  
Расч. сч. 40702810460340001338  
БИК 040702660  
в Северо-Кавказском банке ОАО «Сбербанк России» г. Ставрополь