

ПРОЕКТ ДОГОВОРА

на оказание услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Общество с ограниченной ответственностью «ОЛИМП», в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Исполнитель**, с одной стороны, и _____

являющийся(яся) собственником помещения, общей площадью _____ квадратных метров, расположенного по адресу: _____ именуемый в дальнейшем **Потребитель** (Собственник), совместно именуемые – **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме.
- 1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются положениями законодательства Российской Федерации, Постановлениями и распоряжениями Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами Администрации Смоленской области и органов местного самоуправления.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

- 2.1. Предметом настоящего договора является соглашение сторон, по которому Исполнитель по заданию Потребителя в течение срока, определенного настоящим договором, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.
- 2.2. Состав общего имущества жилого многоквартирного дома, в отношении которого управляющей компанией будет осуществляться управление:
 - помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи (технические подвалы), в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;
 - кровля;
 - ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундамент, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
 - ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
 - механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
 - земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
 - иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Исполнитель обязуется:

- 3.1.1. Организовать работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, перечисленного в п.2.2. настоящего Договора, в порядке и объеме, указанном в «Перечне услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме» (Приложение № 1 к настоящему Договору), в пределах денежных средств, оплаченных Потребителями. Перечень услуг и работ Управляющей компании по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен Исполнителем в одностороннем порядке с учетом суммы денежных средств, оплаченных Потребителем в соответствии с условиями, предусмотренными Разделом 5 настоящего Договора, о чем Потребитель уведомляется, не позднее, чем за 30 дней до принятия Исполнителем соответствующего решения путем размещения (направления) письменного уведомления в общедоступных для Потребителя местах общего пользования (подъездах) многоквартирного дома.
- 3.1.2. Организовать проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома на основании отдельных решений собственников помещений, принятых в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, в пределах денежных средств, поступивших на эти цели от собственников помещений в многоквартирном доме, а также за счет средств бюджетов всех уровней и иных поступлений.
- 3.1.3. Предоставлять следующие услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома:
 - ♦ ведение учета доходов и расходов, связанных с управлением многоквартирным домом;
 - ♦ осуществление начислений и сбора платежей собственниками и нанимателями помещений в многоквартирном доме за обслуживание (управление, содержание и ремонт) общего имущества дома;
 - ♦ организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг, в случае отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг перерасчет за жилищные и коммунальные услуги в установленном порядке;
 - ♦ проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений многоквартирного дома по необходимости,
 - ♦ планирование и организация работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования,
 - ♦ ведение технической документации на жилой дом,
 - ♦ прием и рассмотрение обращений Потребителя,
 - ♦ организация проведения ежегодного отчетного собрания или других форм отчетности по согласованию с Потребителем.
 - ♦ организация круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома, устранение аварий, выполнение заявок Потребителя, в сроки, установленные законодательством РФ;
- 3.1.4. Выполнять дополнительные поручения по управлению многоквартирным домом на основании решения, принятого общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и за их счет:
 - ♦ установка и обслуживание коллективных приборов учета,
 - ♦ другие услуги в части управления многоквартирным домом, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации.

3.2. Потребитель обязуется:

- 3.2.1. Своевременно совершать обязательные платежи в порядке и размере, предусмотренном разделом VII (ст.ст. 153 – 158) Жилищного кодекса Российской Федерации.

- 3.2.2. Обеспечить личное участие или участие доверенного лица на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- 3.2.3. Обеспечивать доступ к общему имуществу многоквартирного дома, для проведения регламентных, неотложных, технических, эксплуатационных и ремонтных работ, связанных с содержанием общего имущества многоквартирного дома.
- 3.2.4. Своевременно сообщать Исполнителю обо всех замеченных неисправностях в работе инженерных коммуникационных сетей общего пользования, неисправностях в конструктивных элементах здания, нарушениях правил по содержанию придомовой территории, входящей в состав общего имущества собственников многоквартирного дома, а также других существенных обстоятельствах, которые могут отразиться на качестве выполнения Исполнителем работ по настоящему договору.
- 3.2.5. В установленном законодательством РФ порядке согласовывать, в том числе с Исполнителем, все работы по перепланировке и переустройству используемых помещений.

4. ПРАВА СТОРОН.

4.1. Исполнитель имеет право:

- 4.1.1. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома по перечню работ и плану текущих и капитальных ремонтов утвержденных решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- 4.1.2. При необходимости с согласия Собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме, оформленного решением общего собрания собственников помещений, принятого в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, вносить изменения в месячный/годовой План ремонтов.
- 4.1.3. В случае возникновения аварийных ситуаций и при необходимости проведения других работ, самостоятельно использовать средства, предусмотренные на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, для организации ликвидации аварии, с последующим отчетом на очередном общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.
- 4.1.4. Представлять интересы Собственников в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества многоквартирного дома.
- 4.1.5. В случае выявления перепланировки или переоборудования в помещении, произведенных собственником или нанимателем помещения в многоквартирном доме с нарушением действующего законодательства Российской Федерации, организовывать работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за счет средств этого собственника или нанимателя помещения.

4.2. Собственник имеет право:

- 4.2.1. Вносить предложения по проведению внеочередного собрания собственников помещений многоквартирного дома. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников.
- 4.2.2. Собственник имеет право осуществлять контроль за выполнением управляющей компанией ее обязательств, по договору управления многоквартирным домом, путем участия в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом ежегодно в течение первого квартала текущего года, на котором управляющая компания представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также обращаться индивидуально с письменным запросом о предоставлении информации связанной с исполнением настоящего Договора.
- 4.2.3. Подавать заявки на выполнение, предусмотренных настоящим договором, работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома по телефонам Управляющей компании, в письменном виде и другими способами установленными законодательством РФ.

5. РАЗМЕР ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ СОБСТВЕННИКА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

5.1. Размер обязательных платежей Потребителя или по его поручению нанимателей и арендаторов состоит из:

- ♦ оплата услуг Исполнителя по управлению, содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома, в объеме пропорционально занимаемой площади.

Размер обязательных платежей по настоящему договору не является фиксированным и может быть изменен в случае изменения тарифов и стоимости аналогичных услуг для собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме, установленных решениями соответствующих органов.

5.2. Потребитель вносит обязательные платежи в фонд капитального ремонта в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5.3. Обязательные платежи вносятся Потребителем на расчетный счет Исполнителя ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем, согласно предъявленного потребителю единого платежного документа. Исполнитель оплачивает подрядчикам, выполняющим работы по содержанию и текущему ремонту организациям, осуществляющим соответствующие виды деятельности, в пределах денежных сумм, внесенных собственниками и нанимателями помещений многоквартирного дома в соответствии с п.3.2.1., п.5.1. и п.5.2. настоящего Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

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

- ♦ в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- ♦ невыполнение условий настоящего договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшей 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.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

8.2. Настоящий договор заключается сроком на один год. В случае если ни одна из сторон, не менее чем за тридцать дней до окончания срока действия настоящего договора, не уведомит другую сторону о его расторжении, то настоящий договор считается пролонгированным (продленным) на тот же срок и на тех же условиях.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

- 9.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 9.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения между сторонами Дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.
- 9.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.