

# ДОГОВОР НА ОКАЗАНИЕ УСЛУГ И ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД

г. Шебекино

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201 \_\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Коммунальщик-Л»** в лице директора **Лаврененко Владимира Григорьевича** действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Исполнитель»**, с одной стороны, и собственник/наниматель жилого помещения № \_\_\_\_ многоквартирного дома № \_\_\_\_ по улице **Генерала Шумилова** в г. **Шебекино**

паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ года. \_\_\_\_\_  
(ФИО полностью)

действующий (действующие) от своего имени на основании \_\_\_\_\_  
(ордера, договора купли-продажи, свидетельства о регистрации права и других документов)

площадь помещения (доли) \_\_\_\_\_ кв. м., именуемый в дальнейшем **«Заказчик»**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Исполнитель по заданию Заказчика в течение срока действия настоящего договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в объеме и на условиях согласованных в настоящем договоре.

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома (далее МКД) и его техническое состояние в настоящем договоре определяется нормами жилищного законодательства, актом технического состояния общего имущества МКД и актом описания технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности. Перечень работ и услуг, указанных в Приложении № 1 направлен на содержание и ремонт общего имущества дома.

Перечень работ и услуг, определенный настоящим договором, может быть изменен решением общего собрания собственников МКД при определении ими размера платы за содержание и ремонт помещения в порядке, предусмотренном п. 1,7 ст. 156 ЖК РФ.

1.3. В перечне работ и услуг, определенных Приложением № 1, не учтены работы и услуги по капитальному ремонту. Оплата расходов на капитальный ремонт МКД, сроки проведения капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования и другие вопросы, связанные с условиями проведения капитального ремонта, принимаются отдельным решением общего собрания собственников МКД с учетом предложений Исполнителя.

1.4. В соответствии с требованиями ФЗ «О персональных данных» 152-ФЗ от 27.07.2006 г. Исполнитель обязан обеспечить конфиденциальность полученных от собственников персональных данных физического лица, а также их безопасность при обработке.

1.5. Заказчик по настоящему договору предоставляет полномочия Исполнителю по заключению договоров на содержание и ремонт общего имущества с третьими лицами.

1.6. Предоставление услуг по настоящему договору является встречным обязательством и обусловлено их оплатой со стороны Заказчика за прошедшие расчетные периоды в соответствии с условиями настоящего договора.

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Обязанности Исполнителя:

2.1.1. Обеспечить предоставление Заказчику услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в пределах фактически полученных от Заказчика объемов денежных средств в счет оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме;

2.1.2. Организовать работы в порядке и объеме, указанном в Приложении № 1 к настоящему договору;

2.1.3. Предоставлять услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту МКД:

- приступать к выполнению своих обязанностей, предусмотренных настоящим договором, а также иных функций, предусмотренных нормами действующего законодательства, с момента вступления в силу настоящего договора;

- производить ежемесячное начисление платежей за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД;

- вести учет поступления платежей и их расходов по каждому МКД;

- осуществлять контроль за соблюдением собственниками МКД своих обязательств, в том числе по использованию помещений и платежам, выдачу письменных напоминаний и взыскание дебиторской задолженности с граждан, имеющих задолженность по оплате жилья в судебном порядке;

- информировать собственников помещений об изменении размера платы за помещение не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за помещение;

- определять точки раздела границ эксплуатационной ответственности инженерных сетей МКД и поставщиков коммунальных услуг;

- осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание МКД;

- оказывать помощь Заказчику по решению вопроса оборудования МКД водомерами, счетчиками газа и электрической энергии, в соответствии с федеральным законодательством РФ;

- организовать контроль и оценку соответствия качества предоставления жилищно-коммунальных услуг с участием поставщиков коммунальных услуг;

- контролировать расход тепловой энергии, воды, расходование электроэнергии на освещение мест общего пользования, исправность приборов учета мест общего пользования (далее МОП), снятие показаний с приборов учета ресурсов, потребленных на МОП;

- проводить комиссионные обследования жилых и нежилых помещений плановые и по необходимости с участием собственников;
- планировать работы по текущему ремонту общего имущества МКД с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования на основании общих осмотров жилого дома;
- принимать и рассматривать индивидуальные обращения граждан;
- осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилых помещениях МКД и вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета и месту жительства в пределах РФ» (утвержденных ПП РФ от 17.07.1995 г. № 713 с изменениями и дополнениями);
- выполнять работы по санитарному содержанию придомовой территории, являющейся собственностью ОМС, за составляющую в тарифе на содержание и ремонт общего имущества МКД.

2.1.4. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставлять отчеты о выполнении условий настоящего договора за предыдущий год. Отчет размещать в подъездах, в приемной ООО «Коммунальщик», на сайте администрации Шебекинского района.

## **2.2. Исполнитель имеет право:**

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ оказания услуг и выполнения работ.

2.2.2. Осуществлять контроль за целевым использованием помещений в МКД и придомовой территории, требовать от Заказчика соблюдения им и гражданами, проживающими в принадлежащей ему квартире Правил пользования жилыми помещениями, содержания МКД и придомовой территории, а также иных обязательных для собственников и пользователей МКД санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных и иных требований, в случае выявления нарушений принимать меры в рамках действующего законодательства.

2.2.3. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении, обязать Заказчика восстановить конструкции и коммуникации в первоначальное состояние за счет средств Заказчика или нанимателя помещения в соответствии с действующим законодательством.

2.2.4. При наличии задолженности по оплате за помещение в соответствии с условиями договора взыскать в установленном законом порядке с Заказчика сумму задолженности по оплате договора, а также пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, начисляемую на сумму задолженности, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно (ч. 8 ст. 155 ЖК РФ).

2.2.5. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, если общее собрание собственников помещений МКД не утвердило порядок согласования с Заказчиком выбора подрядчика Исполнителем.

2.2.6. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим немедленным уведомлением «Собственников» о наличии аварийной ситуации и размере средств, затраченных на ремонт, и утверждением на очередном общем собрании, понесенных расходов с предоставлением их экономического обоснования (Порядок компенсации средств, используемых на ликвидацию аварийного происшествия).

## **2.3. Заказчик обязан:**

2.3.1. Использовать принадлежащее Заказчику помещение, общее имущество и придомовую территорию по назначению, не допуская нарушения прав и законных интересов других собственников и проживающих в доме лиц.

2.3.2. Содержать собственное помещение и общее имущество в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать правила пользования газом, соблюдать правила пользования сантехническим и иным инженерным оборудованием.

2.3.3. Участвовать в расходах на содержание общего имущества, соразмерно своей доле в праве общей собственности на общее имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения. В соответствии с п. 17 Постановления правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г. ежегодно на общем собрании собственников помещений МКД утверждать перечень работ и услуг, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

2.3.4. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 30 числа текущего месяца.

2.3.5. Решение о проведении текущего и капитального ремонта отдельных инженерных сетей и конструктивных элементов МКД и размер их финансирования принимать на общих собраниях собственников помещений с учетом предложений УО. (Ст. 158 ЖК РФ п.п. 18,19,21 ПП № 491 от 13.08.2006 г.)

2.3.6. Обеспечивать своевременную подачу заявок в диспетчерскую Исполнителя по телефонам 06, 112 или 01 о неисправностях в инженерных внутриквартирных коммуникациях и коммуникациях жилого помещения, приборов учета, сантехнического оборудования, о других факторах, влияющих на размер оплаты услуг и исполнение функций по обслуживанию и ремонту МОП жилого дома, немедленно принимать возможные меры по устранению аварийных неисправностей.

2.3.7. Предоставлять доступ в жилое помещение работников Исполнителя для выполнения ремонта общедомового инженерного оборудования, устранения аварий, проведения технического осмотра коммуникаций, составления акта обследования жилого помещения.

2.3.8. Своевременно подготавливать жилые помещения к эксплуатации в зимних условиях.

2.3.9. Не допускать к ремонту общедомовых сетей и оборудования жилого дома посторонних лиц, без уведомления об этом Исполнителя. Переустройство и перепланировку жилого помещения производить строго в соответствии с требованиями главы 4 ЖК РФ (ст. 25; 26) особенно в части касающейся электроснабжения жилого помещения.

2.3.10. соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и других местах общего пользования и на прилегающих к жилому дому территории, не допускать загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток.

2.3.11. Не допускать загрязнения домашними животными мест общего пользования жилого дома. Загрязнения указанных мест немедленно должны устраняться владельцами животных.

2.3.12. Выносить ТБО, мусор, пищевые и иные бытовые отходы в места, специально для этого предназначенные.

2.3.13. При переходе права собственности на жилое или нежилое помещение (при продаже, дарении и т.д.), предоставление жилого или нежилого помещения третьим лицам во владение и (или) пользование, не менее чем за 10 календарных дней до оформления перехода права, в письменном виде уведомить об этом Исполнителя путем подачи соответствующего заявления.

2.3.14. При переходе права собственности на жилое и нежилое помещение (при продаже, дарении и т. д.) до заключения договора отчуждения произвести полный расчет за оказанные жилищные и коммунальные услуги.

2.3.15. Не допускать:

- выполнения в жилом или не жилом помещении работ, создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания собственников с 23:00 до 7:00, соблюдать тишину.

- сброс в систему водоотведения твердых отходов и других предметов, которые могут привести к засорению и (или) повреждению системы водоотведения.

2.3.16. Содержать в исправности почтовый ящик и проверять поступающую в него корреспонденцию на наличие в ней платежного документа и других документов, исходящих от Заказчика.

2.3.17. Соблюдать требования законодательства РФ (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании), соблюдать нормы пожарной безопасности.

2.3.18. Заказчики обязаны предоставлять Исполнителю доступ в технические помещения (проходы, подвальные помещения и т.д.) для выполнения последним своих обязанностей по договору.

2.3.19. Оплату за потребленные коммунальные услуги Заказчик производит по единому платежному документу ресурсоснабжающим организациям на их счета.

2.3.20. При оставлении жилого помещения без присмотра на срок более 2-х суток, ставить об этом в известность Исполнителя, указывать адрес и контактный телефон или телефон доверенного лица для обеспечения доступа в случае необходимости в квартиру для устранения аварий и неисправностей в инженерных сетях.

2.3.21. Не допускать превышения допустимой суммарной мощности одновременно работающих электрических приборов (3 кВт); в случае превышения допустимого уровня нагрузки электросетей, Исполнитель не несет ответственности за выход из строя электрических бытовых приборов.

2.3.22. В установленном порядке согласовывать в т. ч. и с Исполнителем все перепланировки и переоборудования инженерных систем, в том числе, установку и подключение от электрической сети бытовых приборов.

#### **2.4. Заказчик имеет право:**

2.4.1. Проводить ежегодные общие собрания собственников и инициировать проведение внеочередного общего собрания;

2.4.2. При выявлении недостатков в работе или оказанных услугах по вине Исполнителя, требовать от последней безвозмездного устранения таких недостатков, либо возмещения расходов по устранению этих недостатков.

2.4.3. На основе планируемых платежей составлять план работ на год и определять первоочередность их выполнения по мере поступления и накопления средств. План работ и размер финансирования утверждать на общем собрании собственников, инициировать и проводить такие собрания.

### **3. УСЛОВИЯ О ЦЕНЕ ДОГОВОРА И ПОРЯДКЕ РАСЧЕТА.**

3.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД на дату подписания договора составляет \_\_\_\_\_ руб. (без НДС) за 1 м<sup>2</sup>

3.2. Цена договора определяется как плата за содержание и ремонт общего имущества МКД согласно перечня услуг Приложения №1. Сроки и порядок проведения капитального ремонта определяется согласно действующего жилищного законодательства.

3.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, определяется на общем собрании собственников помещений в доме с учетом предложений Исполнителя сроком на один год.

3.4. Собственники помещений в МКД на общем собрании принимают решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, с учетом предложений Исполнителя или ежегодно размер платы увеличивается на уровень инфляции.

3.5. Если собственники помещений в МКД на общем собрании не приняли решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, то такой размер устанавливается решением ОМС г. Шебекино путем публичного уведомления Исполнителем Заказчиков, без оформления письменного соглашения об изменении условий договора.

3.6. Расчет по настоящему договору производится собственником помещения лично (или его представителем, арендатором, нанимателем) путем внесения наличных денежных средств в кассу ООО «Коммунальщик» или отделения Сбербанка России.

3.7. Размер платы за услуги, неоговоренные в настоящем договоре, а равно и стоимость дополнительных работ и услуг, определяется в соответствии с прейскурантом цен Исполнителя.

3.8. Если собственники жилых помещений не приняли решения по утверждению предложений Исполнителя по утверждению мероприятий по содержанию и текущему ремонту МОП и соответственно размера платы, а ОМС не утвердил предложения Исполнителя по размеру платы, то Исполнитель пересматривает мероприятия по содержанию и текущему ремонту МОП под фактический объем финансирования (по утвержденному ОМС тарифу) и не несет ответственности за содержание жилья в соответствии с требованиями законодательства. Доводят пересмотренный перечень мероприятий Заказчику.

3.9. Установка рекламных конструкций допускается по решению собственников помещений МКД.

### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

4.2. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если:

- надлежащее исполнение условий настоящего договора оказалось невозможным в следствии обстоятельств непреодолимой силы, т. е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора; военные действия; террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства; сторона для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающим невозможным их выполнения.

4.3. Действия Исполнителя не являются виновными, если эти действия являются результатом выполнения решения общего собрания Заказчиков.

4.4. Исполнитель не отвечает за ущерб, возникший в результате действий (бездействий) Заказчика, включая непринятие решения о размере и сборе средств на капитальный ремонт общего имущества.

4.5. Исполнитель не отвечает за ущерб, который возникает для Заказчика из-за недостатка средств в фонде содержания или в фонде ремонта, а именно в том случае, если собственниками не выполнено требование п. 17 Правил содержания общего имущества в МКД утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006 года: «Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования».

4.6. Исполнитель отвечает за ущерб, причиненный собственникам помещений его виновными действиями.

## 5. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует в течение 5 лет.

5.2. Настоящий договор, считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за 30 дней до окончания срока действия ни одна из сторон не заявит о его прекращении.

5.3. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе общего собрания собственников помещений МКД в случае несоблюдения Исполнителем своих обязанностей, с обязательным уведомлением об этом не позже, чем за 1 месяц;
- в одностороннем порядке по инициативе Исполнителя, с обязательным уведомлением об этом не позже, чем за 30 дней;
- по соглашению сторон;
- в случае ликвидации Исполнителя.

5.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляется путем заключения дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании. Все изменения и дополнения к договору оформляются в письменном виде и подписываются Сторонами.

5.5. Данный договор является обязательным для всех собственников жилого дома в случае, если он принят общим собранием собственников жилого дома.

## 6. ИНЫЕ УСЛОВИЯ И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все споры, возникшие в связи с исполнением обязательств по настоящему договору, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в установленном законом порядке.

6.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

6.3. В соответствии с п. 4 ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» Заказчик дает согласие Исполнителю на обработку, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, в том числе передачу, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных Заказчика.

## 7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Исполнитель:**

**ООО «Коммунальщик-Л»**

**ИНН 312 001 15 92 КПП 312 001 001**

Адрес: 309295, Белгородская область,

г. Шебекино, ул. Генерала Шумилова, 2

Р/сч 407 028 102 070 000 06 432

Белгородское отделение № 8592

ПАО СБЕРБАНК

к/сч 301 018 101 000 000 00 633

БИК 041 403 633

**Тел./факс (8 47 248) 5-44-15**

Директор \_\_\_\_\_ В. Г. Лавренко

**Заказчик:**

ФИО \_\_\_\_\_

Адрес: 309295 Белгородская обл., г. Шебекино, ул. Генерала Шумилова

д. \_\_\_\_\_ кв. \_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_

(подпись)

(ФИО)

**А К Т**  
**РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**  
**МЕЖДУ «ИСПОЛНИТЕЛЕМ» и «ЗАКАЗЧИКОМ»**  
**ЗА МЕСТА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ В МКД**

**Общество с ограниченной ответственностью «Коммунальщик-Л»** в лице директора **Лаврененко Владимира Григорьевича** действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Исполнитель»**, с одной стороны, и собственник/наниматель жилого помещения № \_\_\_\_ многоквартирного дома № \_\_\_\_ по улице **Генерала Шумилова** в г. **Шебекино**

(фамилия, имя, отчество полностью)

паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г.

(кем выдан)

действующий от своего имени на основании \_\_\_\_\_  
(ордера, договора купли-продажи, свидетельства о регистрации права и других документов)

и именуемый в дальнейшем **«Заказчик»**, с другой стороны, действуя на основании норм Жилищного кодекса Российской Федерации, составили настоящий акт о разграничении эксплуатационной ответственности как ниже указано:

№ п/п	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН	
	«ИСПОЛНИТЕЛЬ»	«ЗАКАЗЧИК»
1.	Стояки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков	Внутриквартирная разводка, трубопроводы горячего и холодного водоснабжения после отключающих устройств, расположенных на ответвлениях от стояков, включая санитарно техническое оборудование.
2.	Стояки внутридомовой системы отопления, включая отключающие устройства на ответвлениях от стояков или места соединения отопительных приборов с трубопроводами.	Отопительные приборы.
3.	Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных счетчиков электроэнергии), защитные отключающие устройства на квартиру.	Электропроводка и внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств на квартиру в этажных щитках.
4.	Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками, соединяющими внутриквартирное оборудование с общим канализационным стояком.	Внутриквартирные трубопроводы канализации и оборудование от раструба крестовин или тройника общего стояка.
5.	Общедомовые трубопроводы газоснабжения, стояки газоснабжения, включая отключающие устройства на стояках	Внутриквартирные трубопроводы газоснабжения после отключающего устройства на стояке, внутриквартирное газовое оборудование
		<b>Примечание:</b> Все вышеперечисленное оборудование принадлежит «Заказчику» на праве собственности и за его сохранность, и надлежащее использование отвечает он лично.

**Подписи сторон:**

**Исполнитель:**

**Заказчик:**

Директор \_\_\_\_\_ **В. Г. Лаврененко**

(подпись)

(ФИО)