

# Договор на техническое обслуживание многоквартирного дома

С. Алгатуй

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ год

Общество с ограниченной ответственностью «Наш Дом», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора **Семёнова Алексея Вячеславовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, являющийся собственником помещения (жилого, нежилого) многоквартирного дома расположенного по адресу: с. Алгатуй ул. \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_, квартира \_\_\_\_\_, общая площадь \_\_\_\_\_ кв.м., именуемый в дальнейшем «Заказчик» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о следующем:

## 1. Предмет договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора Исполнитель обязуется организовать оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, при наличии, содержание, а Заказчик обязуется принять выполненные работы, оказанные услуги и своевременно в полном объеме их оплатить по цене настоящего договора.

1.2. Перечень услуг и работ по техническому обслуживанию, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляемых в рамках настоящего договора включает в себя:

1. техническое обслуживание (содержание) водопроводной и канализационной сети в местах общего пользования,
2. техническое обслуживание (содержание) тепловой сети в местах общего пользования,
3. техническое обслуживание (содержание) электрической сети в местах общего пользования,
4. техническое обслуживание (содержание) вентиляционных каналов,
5. техническое обслуживание (содержание) строительных конструкций здания;
6. уборку придомовой территории;
7. еженедельную сухую и влажную уборку подъездов,
8. дезинсекцию и дератизация мест общего пользования;
9. текущий ремонт конструктивных элементов здания;
10. подготовку к сезонной эксплуатации;
11. круглосуточное аварийное обслуживание.

Работы по ремонту внутридомовых инженерных сетей протяженностью свыше 2-х метров, а также работы по наружным сетям водопровода и канализации выполняются по отдельному договору.

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого осуществляются работы и услуги:

- межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и/или нежилого помещения в данном доме оборудование;

- крыши;

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся в данном доме, за пределами или внутри помещений, и обслуживающее более одного жилого и/или нежилого помещения;

-ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, включая фундаменты, 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;

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства;

- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов (расположенных в местах общего пользования), регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

1.4. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

## 2. Обязанности и права сторон

### 2.1. Исполнитель обязуется:

2.1.1. Приступить к выполнению настоящего договора не позднее, чем через тридцать дней со дня его подписания.

2.1.2. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.3. Ежегодно представлять отчеты Заказчику о выполнении условий настоящего договора на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме либо путем размещения информации на досках объявлений.

2.1.4. Выполнять работы по заявкам собственников (пользователей) помещений/уполномоченных представителей в многоквартирном доме.

2.1.5. По окончании работ собственнику помещения, уполномоченному представителю представлять на подпись Наряд/Акты выполненных работ. Отказ от подписи Наряда/Акты собственником помещения, уполномоченным представителем не освобождает последних от обязанности оплатить выполненные работы по техническому обслуживанию и ремонту и содержанию общедомового имущества.

2.1.6. Вести отдельный подомовой учет в части выполняемых работ, оказываемых услуг в рамках настоящего договора и расходов на указанные цели денежных средств.

2.1.7. За 30 дней до истечения срока действия настоящего договора представить Заказчику отчет о выполнении условий настоящего договора.

2.1.8. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также осуществлять бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую и иную деятельность и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

2.1.9. Организовывать обеспечение аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома (тел.сот.\_\_\_\_\_).

2.1.10. Осуществлять рассмотрение обращений, предложений, жалоб, заявлений собственников помещений многоквартирного дома.

## **2.2. Исполнитель имеет право:**

2.2.1. Требовать от Заказчика полной и своевременной оплаты за выполненные работы и оказанные услуги по настоящему договору, а в случае просрочки оплаты либо неполной оплаты коммунальной услуги в размере превышающей сумму трех месячных размеров оплаты за коммунальную услугу требовать от Заказчика уплаты пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки.

2.2.2. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования, являющегося общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях собственников. В последнем случае Исполнитель согласовывает с пользователем помещения устно время проведения осмотра, либо направляет ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее, чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ.

2.2.3. Самостоятельно определять порядок и способы выполнения своих обязательств по настоящему договору. Привлекать по своему усмотрению третьих лиц, имеющих (в случае необходимости) лицензию на осуществление соответствующих видов деятельности, в целях оказания услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию (техническому обслуживанию) и текущему ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, как всего комплекса, так и отдельных видов работ, услуг и иных действий в рамках настоящего договора.

2.2.4. Прекратить оказание услуг и выполнение работ Заказчику при не оплате либо не полной оплате им коммунальной услуги в размере, превышающей сумму 3-х месячных размеров платы за коммунальную услугу.

2.2.5. В порядке, установленном законодательством Российской Федерации взыскать с Заказчика сумму не платежей и ущерба причиненного несвоевременной и (или) неполной оплатой предоставленных услуг, выполненных работ.

2.2.6. Информацию по обстоятельствам влияющим на качество и время выполнения условий договора размещать в общедоступных местах, на специально предназначенных досках объявлений.

2.2.7. По заявкам Заказчика выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные настоящим договором за отдельную плату.

## **2.3. Заказчик обязуется:**

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату, в размерах и в сроки, установленные настоящим договором.

2.3.2. Соблюдать правила пользования помещениями. Содержать имущество многоквартирного дома и придомовую территорию в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

2.3.3. Принимать работы выполненные Исполнителем по его заявкам, подписывать Наряды/Акты выполненных работ. В случае немотивированного отказа от подписания Наряда/Акта выполненных работ Заказчик не освобождается от обязанности оплатить выполненные работы.

2.3.4. Сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях в состоянии общего имущества в многоквартирном доме.

2.3.5. Обеспечить представителю Исполнителя для выполнения необходимых работ по Заявкам на проведение ремонта, ликвидации аварий в любое время, а для проведения профилактических работ, осмотров внутренних инженерных систем в заранее согласованное время доступ в помещения общего пользования и помещения собственников.

2.3.6. Содействовать Исполнителю в выполнении работ по техобслуживанию многоквартирного дома.

## **2.4. Заказчик имеет право:**

2.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

2.4.2. Контролировать выполнение Исполнителем его обязательств по настоящему договору в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.4.3. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Исполнителем в рамках настоящего договора.

2.4.4. Требовать от Исполнителя возмещения убытков, причиненных неисполнением либо ненадлежащим исполнением обязательств, принятых в соответствии с условиями настоящего договора.

2.4.5. Осуществлять предоплату за техобслуживание общедомового имущества за текущий месяц и более длительные периоды.

2.4.6. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством, применительно к настоящему договору.

## **3. Размер платежей и порядок оплаты**

3.1. Цена договора определяется как сумма платы за оказанные услуги и выполненные работы по техническому обслуживанию, содержанию, текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и содержание, техническое обслуживание и ремонт лифтового хозяйства. Расчетным периодом является один календарный месяц.

3.2. Размер ежемесячной платы за оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определяется калькуляцией, являющейся неотъемлемой частью договора (Приложение №1) и составляет: **12 рублей 54 копейки** за 1 кв. м общей площади жилого и/или нежилого помещения.

При этом размер платы за техническое обслуживание многоквартирного дома не подлежит изменению в течение одного года с момента заключения настоящего договора.

3.3. Размер платы за оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию, содержанию, текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме рассчитывается Исполнителем самостоятельно согласно калькуляции стоимости работ и услуг. (Приложение № 1 к договору)

3.4. Заказчик вносит плату Исполнителю не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным через **Иркутский ОСБ 8586 ОАО Сбербанк России**.

3.5. Неиспользование Заказчиком (собственником, нанимателем и иными лицами) помещения не является основанием для невнесения платы за оказанные услуги и выполненные работы по техническому обслуживанию, содержанию, текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и содержание, техническое обслуживание и ремонт лифтового хозяйства.

## **4. Ответственность сторон**

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.2. Заказчик несет установленную законодательством Российской Федерации гражданско-правовую ответственность за:

- а) невнесение или несвоевременное внесение платы за коммунальные услуги;
- б) вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Исполнителя или других собственников, нанимателей, пользователей помещениями в многоквартирном доме вследствие ненадлежащей эксплуатации внутридомового оборудования или внутридомовых инженерных систем.

#### 5. Порядок разрешения споров

5.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего договора должны решаться путем переговоров между Сторонами.

5.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров Стороны, после реализации предусмотренной законодательством процедуры досудебного урегулирования разногласий, разрешают их в судебном порядке.

#### 6. Срок действия договора

6.1. Настоящий договор заключен сроком на три года.

6.1.1. В случае досрочного расторжения договора по инициативе Заказчика, Заказчик обязуется возместить Исполнителю стоимость произведенных, но не оплаченных работ по настоящему договору.

6.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, а по расчетам до полного исполнения обязательств сторонами.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

#### 7. Заключительные положения

7.1. Сторона договора, уведомив другую сторону, вправе назначить ответственное лицо, которое будет осуществлять контроль за выполнением Исполнителем (Заказчиком) своих обязательств по настоящему договору, а также подписывать Наряды/Акты выполненных работ и оказанных услуг, представлять заявки от собственников, нанимателей помещений в многоквартирном доме Исполнителю.

7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

Приложения к настоящему договору составляют его неотъемлемую часть.

7.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится по одному экземпляру настоящего договора.

7.4. Приложения к настоящему договору:

- калькуляция стоимости услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (в расчете на 1 кв.м. общей площади жилья).

#### 8. Согласие субъекта персональных данных

8.1. В соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», настоящим даю свое согласие на обработку (в т.ч. сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, распространение, передачу, обезличивание, блокирование и уничтожение) Исполнителем моих персональных данных, необходимых в указанных в настоящем договоре целях, в том числе начисления сумм к оплате за оказанные услуги и выполненные работы по надлежащему содержанию (техническому обслуживанию) и текущему ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, организации предоставления коммунальных услуг, а также осуществления иной, направленной на достижение целей по содержанию общего имущества многоквартирного дома деятельности.

#### Адреса, реквизиты и подписи сторон

Исполнитель:

Заказчик:

**ООО «Наш Дом»**  
**Юридический адрес: Иркутская область,**  
**Тулунский район, с. Алгатуй, ул. Лесная 4-11**  
**ИНН 3816016040**  
**КПП 381601001**  
**Р/С 40702810018350001908**  
**ОАО «Сбербанк России»**  
**БИК 042520607**  
**к/с 30101810900000000607**

Директор \_\_\_\_\_ **А.В. Семёнов**

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

Паспорт \_\_\_\_\_

выдан \_\_\_\_\_

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_

Документ, подтверждающий право  
собственности \_\_\_\_\_

(подпись)

(расшифровка подписи)