

ДОГОВОР НА ОБСЛУЖИВАНИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ

г. Балашиха

1 ноября 2010 года

Государственное учреждение Домоуправление № 2 Люберецкой КЭЧ района в лице главного инженера Найденова Романа Николаевича, действующего на основании доверенности б/н от 29.10.2010 года и Положения, именуемый в дальнейшем «Сторона-1», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «УК Мирчане» в лице генерального директора Абаджи Георгия Ивановича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Сторона-2», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

Термины, используемые в Договоре

Балансодержатель – Федеральное государственное учреждение «Люберецкая квартирно-эксплуатационная часть района» Министерства обороны Российской Федерации, являющееся бюджетным учреждением, подведомственным Министерству обороны Российской Федерации, владеющие жилыми помещениями на праве оперативного управления.

Собственник – владелец жилых помещений (квартир) на праве собственности.

Квартиры, принадлежащие Российской Федерации, в лице Министерства обороны Российской Федерации, находятся в федеральной государственной собственности.

Квартиры, принадлежащие на праве собственности физическим и юридическим лицам, находятся в частной собственности.

Наниматель – гражданин, которому Собственником предоставлено жилое помещение во владение и пользование для проживания на условиях договора найма, который является стороной договора найма.

Плательщик – лица (физические и юридические), на которых в соответствии с условиями настоящего договора и законодательством Российской Федерации возложена обязанность осуществления оплаты услуг по настоящему Договору.

Коммунальные услуги – доводимые до потребителя в жилище по холодному и горячему водоснабжению, отоплению, водоотведению (канализованию), электроснабжению.

Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д., который включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифта (-ов) при их наличии;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- сбор и вывоз мусора;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций, который включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д.).

Жилые дома:

- жилой дом № 9 по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкрн. Салтыковка, ул. Мирской проезд, является собственностью Российской Федерации, состоит на балансе и закреплен на праве оперативного управления за ФГУ «Люберецкая КЭЧ района» Минобороны России, эксплуатирующая организация Домоуправление № 2 Люберецкой КЭЧ района на основании Приказа начальника ФГУ «Люберецкая КЭЧ района» Минобороны России от 28.10.2010 года № 29/б.

- жилой дом № 7 по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкрн. Салтыковка, ул. Мирской проезд, является собственностью Российской Федерации, принят к учету для последующей постановки на баланс и закрепления на праве оперативного управления за ФГУ «Люберецкая КЭЧ района» Минобороны России, эксплуатирующая организация Домоуправление № 2 Люберецкой КЭЧ района на основании Приказа начальника ФГУ «Люберецкая КЭЧ района» Минобороны России от 29.10.2010 года № 30/а.

Сторона-1 – государственное учреждение Домоуправление № 2 Люберецкой КЭЧ района – эксплуатирующая организация жилых домов №№ 7, 9 по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкрн. Салтыковка, ул. Мирской проезд.

Сторона-2 – управляющая компания жилых домов №№ 3, 4, 5, 6, 13, 14 по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкрн. Салтыковка, ул. Мирской проезд.

1. Предмет Договора

1.1. Настоящий Договор заключен на предмет выполнения Стороной-2 работ по организации оказания услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в жилых домах №№ 7, 9 по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкрн. Салтыковка, ул. Мирской проезд (далее – жилые дома), организации предоставления коммунальных услуг в жилые дома, а также по оказанию услуг по сбору и вывозу мусора, осуществлению иной, направленной на достижение целей настоящего Договора деятельности, до момента передачи жилых домов в муниципальную собственность или выбора собственниками помещений способа управления многоквартирным домом.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Жилищным кодексом РФ, Приказом Минстроя России от 20.08.1996 г. № 17-113 «Об утверждении положения о формировании договорных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве» (в ред. Приказа Госстроя РФ от 11.12.97 N 17-132), Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003г. № 170, Постановлением Правительства РФ «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» от 23.05.2006 г. № 307, Постановлением Правительства РФ «О Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг» от 23.05.2006 г. № 306, Постановлением Правительства РФ «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» от 21.01.2006 г. № 25, Постановлением Правительства РФ «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» от 13.08.2006 г. № 491, другими нормативными и правовыми актами.

2. Срок действия Договора

2.1. Договор заключен сроком на один год и вступает в силу с 01.11.2010 года.

2.2. В случае, если ни одна из сторон не направила уведомление о расторжении, договор пролонгируется на 1 год.

3. Порядок расчетов по Договору

3.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт жилых помещений и платы за коммунальные услуги, выплачиваемые в пользу Стороны-2 в период действия настоящего Договора на следующих условиях: за квартиры, предоставленные нанимателям по договорам найма, и квартиры, находящиеся в частной собственности оплата производится в установленном порядке в полном объеме нанимателями квартир по договорам найма и собственниками самостоятельно.

3.2. Месячная стоимость комплекса услуг и работ по Договору определяется как сумма месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Стороной-2 как произведение тарифов, установленных органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством, на объем потребленных ресурсов по показаниям групповых и индивидуальных приборов учета.

При отсутствии приборов учета или использовании непроверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым органами местного самоуправления в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

3.4. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными органами местного самоуправления.

3.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.

3.6. Размер платы за коммунальные услуги потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307.

3.7. Не заселение квартир находящихся в государственной собственности по договорам социального найма является основанием к оплате предоставляемых услуг по договору в объеме предоставленных услуг технического обслуживания мест общего пользования и предоставленной тепловой энергии.

3.8. При временном отсутствии (не проживании) гражданина-собственника жилого помещения либо нанимателя по договорам найма или проживающих с ним граждан, размер платы за отдельные виды коммунальных услуг рассчитывается исходя из нормативов потребления, с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления. Перерасчет платы по услуге «управление» и «текущий ремонт» не производится.

3.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307.

3.10. Оплата плательщиком оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставяемого до 5-го числа каждого месяца. Стороной-2 счета (счет-извещение – для физических лиц (наниматели по договору найма), счет-фактура и счет – для юридических лиц).

3.11. В выставяемом Стороной-2 счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг (отдельно по каждому виду услуг), сумма задолженности по оплате оказанных услуг за предыдущий период, а также сумма пени.

3.12. Плата Стороне-2 по настоящему Договору осуществляется путем перечисления средств на расчетный счет ООО «УК Мирчане», указанный в платежном документе, предъявляемом ежемесячно за предоставленные услуги, плательщиками (собственниками и нанимателями) за счет собственных средств.

3.13. Расчет по Договору производится плательщиками до 15-го числа месяца, следующего за отчетным.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Сторона-2 обязана:

4.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в жилищном фонде в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в жилищном фонде военных городов, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в жилищном фонде, и в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

4.1.2. Оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в жилых домах. В случае оказания услуг с ненадлежащим качеством Сторона-2 обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

4.1.3. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и в необходимом объеме. Для этого от своего имени и за свой счет заключать договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

4.1.4. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, и т. п.)

4.1.5. Принимать от плательщиков плату за наем, содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление жилищным фондом, коммунальные и другие услуги предоставленные услуги по Договору.

4.1.6. Требовать платы от плательщиков за оказанные услуги по Договору.

4.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание жилых домов, устранять аварии, а также выполнять заявки жильцов жилых домов в сроки, установленные законодательством.

4.1.8. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 1 часа с момента поступления заявки по телефону.

4.1.9. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от Стороны-1 на жилые дома и иных связанных с управлением документов. Вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполненных работ.

4.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы жильцов, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

4.1.11. Информировать о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

4.1.11. Взыскивать с плательщиков в судебном порядке задолженность за оказанные услуги (работы) по Договору и пени в соответствии Жилищным кодексом РФ.

4.2. Сторона-1 обязана:

4.2.1. Обеспечить своевременное информирование плательщиков о составе платы за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные в соответствии с законодательством и порядке ее оплаты через Сторону-2.

При не использовании помещения(й) в жилых домах сообщать Стороне-2 свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Стороны-1 при его отсутствии в городе более 24 часов.

4.2.2. Соблюдать и довести нижеуказанные требования до нанимателей квартир:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование приходящих на помещение Заказчика и их оплаты, без согласования с управляющей компанией);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в жилищном фонде;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 8.00 час. до 20.00 час.).

4.2.3. Предоставлять Стороне-2 в течение трех рабочих дней сведения:

- а) о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Стороне-2 за содержание и ремонт общего имущества в жилом доме в размере пропорционального занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена балансодержателем полностью на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя или арендатора;
- б) об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных других данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.
- в) информировать Сторону-2 о передаче балансодержателем жилых домов в муниципальную собственность не позднее, чем за 2 месяца до установленного срока передачи с предоставлением перечня объектов и документации по передаче жилищного фонда.

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. Сторона-2 несет ответственность перед Стороной-1 и балансодержателем за ущерб, причиненный имуществу жилых домов, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством РФ.

5.3. Контроль над деятельностью Стороны-2 в части исполнения настоящего Договора осуществляется Стороной-1 и балансодержателем.

6. Прочие условия

6.1. Споры и разногласия сторон решаются путем переговоров или в судебном порядке.

6.2. Все изменения по Договору оформляются в письменном виде, подписываются обеими сторонами, скрепляются печатами и являются неотъемлемой частью Договора. Никакие устные договоренности сторон не имеют силы, если в Договор не включены изменения, подписанные обеими сторонами.

6.3. Договор составляется в 2 экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую силу.

6.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора является акт о приеме-передаче жилых домов.

Реквизиты сторон

Сторона-1:

Домоуправление № 2 Люберецкой КЭЧ района
юридический адрес: 140003, Московская область, г. Люберцы, п/о 3, дом № 94
р/с 40502810311370000032
ИНН 5027049316
Московский филиал ОАО КБ «Восточный»
к/с 30101810100000000712
БИК 044552712

Главный инженер
Домоуправления № 2 Люберецкой КЭЧ района
(по доверенности)



Сторона-2:

Общество с ограниченной ответственностью
«УК Мирчане»
юридический адрес: 143930, Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха мкр. Салтыковка, Мирской проезд, д. 3
ИНН 5001079644,
КПП 500101001
р/счет № 40702810211370000699
в Московском филиале ОАО КБ «Восточный»
к/счет № 30101810100000000712 в ОТДЕЛЕНИИ 5
МОСКОВСКОГО ГТУ БАНКА РОССИИ г. Москва, БИК 044552712

Генеральный директор
ООО «УК Мирчане»

Г.И. Абаджиди

