

ДОГОВОР №12/ТЗ7/ДО
оказания услуг по содержанию и техническому обслуживанию общедомового имущества
по адресу: Тульская область, город Тула, Зареченский территориальный округ, улица Токарева, дом №37

г. Тула

01 ноября 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Соотечественник», ИНН 7100040916, ОГРН 1237100009640, именуемое в дальнейшем «Обслуживающая организация», в лице генерального директора Боровикова Виктора Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Тульская область, город Тула, Зареченский территориальный округ, улица Токарева, дом №37, в лице председателя совета многоквартирного дома, действующего по поручению, от имени и в интересах Собственников помещений в многоквартирном доме, на основании общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол №1 от 07.10.2024г.), именуемые в дальнейшем «Собственники», именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор оказания услуг по содержанию и техническому обслуживанию общедомового имущества (далее – «Договор») о нижеследующем.

1. Термины и определения

- 1.1. Собственник – владелец квартиры или иного помещения в многоквартирном доме, наниматель по договору социального найма, пользователь муниципальных помещений по иным правовым основаниям.
- 1.2. Обслуживающая организация – ООО «УК «Соотечественник».
- 1.3. МКД – многоквартирный дом по адресу: Тульская область, город Тула, Зареченский территориальный округ, улица Токарева, дом №37.

2. Предмет Договора

- 2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, обеспечение надлежащего содержания общего имущества в МКД.
- 2.2. Обслуживающая организация принимает на себя обязательства по содержанию и техническому обслуживанию переданным ей МКД в пределах прав и обязанностей, закрепленных за ней настоящим Договором, и в пределах денежных средств, фактически поступающих от Собственников в адрес Обслуживающей организации. Перечень услуг и работ (Приложение №1) соответствует работам, выполняемым за счет платы Собственников, и является неотъемлемой частью настоящего Договора. Работы и услуги, не включенные в перечень работ, оплачиваются Собственником дополнительно.

3. Срок действия и порядок изменения и расторжения Договора

- 3.1. Договор вступает в силу с 01 ноября 2024 года и заключен на период выбора собственниками помещений непосредственного способа управления МКД.
- 3.2. О выборе иной Обслуживающей организации или об изменении способа управления МКД Собственники обязаны уведомить Обслуживающую организацию не позднее чем за месяц до момента окончания Договора.
- 3.3. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке, при условии письменного предупреждения об этом одной из Сторон за тридцать календарных дней, при этом датой прекращения Договора будет считаться день, наступающий через тридцать календарных дней со дня получения одной из Сторон и (или) надлежащим представителем Сторон письменного извещения о прекращении Договора.
- 3.4. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащими уполномоченными на то представителями Сторон.

4. Права и обязанности Сторон

- 4.1. Обслуживающая организация обязана:
 - 4.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, согласно техническому паспорту (кроме наружных инженерных сетей), в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, фактически поступающих в адрес Обслуживающей организации от Собственников.
 - 4.1.2. Представлять интересы Собственников в отношениях с третьими лицами по всем вопросам обслуживания МКД, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора.
 - 4.1.3. Осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей обслуживания МКД.
 - 4.1.4. Принимать от Собственников плату за выполненные работы и услуги.
 - 4.1.5. В случае обработки персональных данных руководствоваться нормами Федерального закона от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных».
- 4.2. Обслуживающая организация имеет право:
 - 4.2.1. В период действия Договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства – перенести исполнение данного обязательства на более поздний срок, в том числе с привлечением подрядных организаций.
 - 4.2.2. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества своими силами или силами специализированных, либо подрядных организаций на основании заключенных договоров с ними.
 - 4.2.3. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных Договором.
 - 4.2.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Обслуживающей организации.
 - 4.2.5. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме на основании выставленных платежных документов.
- 4.3. Собственник имеет право:
 - 4.3.1. Осуществлять контроль над выполнением Обслуживающей организацией обязательств по Договору.
 - 4.3.2. Принимать участие в приемке предоставленных Обслуживающей организацией услуг в лице своих представителей, определенных в соответствии с Договором.
 - 4.3.3. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.
- 4.4. Собственник обязуется:
 - 4.4.1. Своевременно уведомлять Обслуживающую организацию об изменении прав и обязанностей собственников, состава проживающих (в случаях выбытия, сдачи квартиры в найм или аренду с предоставлением соответствующих Договоров).
 - 4.4.2. Своевременно предоставлять Обслуживающей организации документы для внесения изменений сведений о составе и количестве проживающих в жилом помещении.

4.4.3. Содержать квартиры и нежилые помещения в исправном состоянии, своевременно производить за свой счет текущий, капитальный ремонты в помещениях, принадлежащих на праве собственности, в том числе подписывать документы, делать запросы, участвовать в работе комиссий и т.д. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.4.4. Не производить переустройство, перепланировку жилого и подсобного помещений, не переоборудовать внутренние инженерные сети, помещения, общего имущества многоквартирного дома без соответствующих разрешений уполномоченных органов и организаций. Не устанавливать самодельные предохранительные устройства, не загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы.

4.4.5. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.4.6. Своевременно сообщать Обслуживающей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

4.4.7. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

4.4.8. Перечислять на расчетный счет Обслуживающей организации плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

5. Порядок расчетов по Договору

5.1. Порядок определения размера платы за содержание и техническое обслуживание общего имущества в МКД устанавливается с 01 ноября 2024 года по 31 октября 2025 года в размере 18,60 руб. за 1 м².

5.2. Размер платы за содержание и техническое обслуживание общего имущества в МКД на каждый последующий год действия настоящего Договора, начиная со второго, увеличивается на коэффициент-дефлятор на платные услуги населению в сфере ЖКХ, в соответствии с прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации на текущий календарный год, но не менее десяти процентов.

5.3. Плата за услуги вносится на основании платежных документов, представляемых Обслуживающей организацией Собственнику путем развозки в почтовые ящики, находящиеся в МКД, не позднее 10-ого числа месяца следующего за расчетным, за который производится оплата.

5.4. Непользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.

5.5. Оплата осуществляется в указанные Обслуживающей организацией пункты, полный перечень пунктов размещен на информационных стендах и сайте Обслуживающей организации.

6. Ответственность Сторон

6.1. Заявки (претензии, жалобы) на несоблюдение условий настоящего Договора предъявляются Собственником в письменном или электронном виде.

6.2. Обслуживающая организация несет ответственность за причиненный ущерб, возникший по ее вине или по вине ее работников, за исключением случаев, если ущерб возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использования Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечения Собственниками своих обязательств, установленных Договором;
- аварий, произошедших не по вине Обслуживающей организации и (или) при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии, в т.ч. вандализм, поджог, кража, аварийное состояние и пр., невозможностью последнего устранить причины, вызвавшие эти аварии, в связи с невозможностью проведения работ, связанных с сезонностью проводимых работ;
- непреодолимой силы, а также иных явлений стихийного характера (пожаров, заносов, наводнений, обильных осадков и пр.).

6.3. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Обслуживающей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.4. Права и обязанности по Договору могут быть переданы третьим лицам. В случае если Собственник своевременно не уведомил Обслуживающую организацию о смене Собственника и не предоставил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.5. За несвоевременную и (или) неполную оплату за содержание и техническое обслуживание общего имущества в МКД Собственник обязан уплатить Обслуживающей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. В случае просрочки оплаты более 2-х месяцев Обслуживающая организация оставляет за собой право ограничить предоставление услуг до ликвидации задолженности, а также обратиться в суд для принудительного взыскания задолженности без досудебного урегулирования спора.

6.6. Обслуживающая Организация не несет ответственность за не зачисление или несвоевременное зачисление денежных средств в случае оплаты услуг по Договору в организациях (банках).

7. Заключительные положения

7.1. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

7.2. Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

8. Адреса и реквизиты Сторон

Обслуживающая организация	Собственник
Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Соотечественник" Юридический адрес: г. Тула, ул. Рязанская, д. 20, оф. 328 ОГРН 1237100009640 ИНН 7100040916 КПП 710001001 Расчетный счет №40702810002040001415 в АО "Альфа-банк" Телефон: 8-906-626-62-80 e-mail: ukcompatriot71@mail.ru сайт: ukcompatriot71.kvado.ru	Собственники помещений в многоквартирном доме №37, расположенном по адресу: Тульская область, город Тула, Зареченский территориальный округ, улица Токарева, в лице председателя Совета многоквартирного дома _____, действующего по поручению, от имени и в интересах Собственников помещений в многоквартирном доме, на основании общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол №1 от 07.10.2024г.)
Генеральный директор _____	Председатель Совета многоквартирного дома _____

Перечень
услуг по содержанию и техническому обслуживанию общедомового имущества
по адресу: Тульская область, город Тула, Зареченский территориальный округ, улица Токарева, дом №37

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и не несущих конструкций МКД		
1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши МКД	
1.1.	Проверка кровли на отсутствие протечек	по мере необходимости
1.2.	Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек	по мере необходимости
1.3.	Устранение нарушений, приводящих к протечкам	по мере необходимости / по заявке собственника
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД		
1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления МКД	
1.1.	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем	4 раза в год
2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения в МКД	
2.1.	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
2.2.	проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки)	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
2.3.	удаление воздуха из системы отопления	по мере необходимости / по заявке собственника
2.4.	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме	
3.1.	Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов	1 раз в год
3.2.	Организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений	1 раз в год
3.3.	Техническое диагностирование газопроводов, входящих в состав внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования	1 раз в 5 лет
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в МКД		
1.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в МКД	
1.1.	сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей	4 раза в месяц
2.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее – придомовая территория), в холодный период года	
2.1.	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	по мере необходимости
2.2.	очистка придомовой территории от наледи и льда	по мере необходимости
2.3.	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	по мере необходимости
3.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года	
3.1.	подметание и уборка придомовой территории	по мере необходимости
3.2.	уборка и выкашивание газонов	по мере необходимости / по заявке собственника
3.3.	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	по мере необходимости
4.	Работы по организации и содержанию места (площадки) накопления твердых коммунальных отходов (указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов)	по мере необходимости

Обслуживающая организация	Собственник
Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Соотечественник" Юридический адрес: г. Тула, ул. Рязанская, д. 20, оф. 328 ОГРН 1237100009640 ИНН 7100040916 КПП 710001001 Расчетный счет №40702810002040001415 в АО "Альфа-банк" Телефон: 8-906-626-62-80 e-mail: ukcompatriot71@mail.ru сайт: ukcompatriot71.kvado.ru	Собственники помещений в многоквартирном доме №37, расположенном по адресу: Тульская область, город Тула, Зареченский территориальный округ, улица Токарева, в лице председателя Совета многоквартирного дома _____, действующего по поручению, от имени и в интересах Собственников помещений в многоквартирном доме, на основании общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол №1 от 07.10.2024г.)
Генеральный директор _____ 	Председатель Совета многоквартирного дома _____