

Договор
на техническое обслуживание, управление и содержание многоквартирного дома и придомовой территории, предоставление коммунальных и других услуг

г. Дзержинский
Московская область

«_____» _____ 20__ г.

(ФИО)

проживающий(ая) _____
(место регистрации, прописка по адресу, тел.)
_____ являющийся (аяся) Собственником жилого

помещения расположенного по адресу: _____

_____ (далее Собственник), с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Хозрасчетная строительно-технологическая фирма «ФОБОС», (далее Обслуживающая организация), в лице Генерального директора **Дзядевича Леонида Николаевича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании: Жилищного кодекса Российской Федерации с учётом требований:

- Постановления Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003г. № 170;

- Постановления Правительства Российской Федерации «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» от 23.05.2006г. № 307;

- Постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» от 21.01.2006г. № 25;

- Постановления Правительства Российской Федерации «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 13.08.2006г. № 491 (далее «Правила»);

- Концепции реформирования жилищно-коммунального комплекса города Дзержинский, принятой Решением Совета депутатов г. Дзержинский №10/7 от 11.04.2007г.;

- Постановления Правительства РФ от 11.02.2016 N 97 "О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2016 - 2018 годы" (вместе с "Федеральными стандартами оплаты жилого помещения и коммунальных услуг в среднем по Российской Федерации на 2016 - 2018 годы", "Федеральными стандартами оплаты жилого помещения и коммунальных услуг по субъектам Российской Федерации на 2016 - 2018 годы");

- Норматива г. Дзержинского МО «Ответственность квартиросъемщиков и Собственников жилья за несвоевременное внесение платы за жилищные и коммунальные услуги».

2. Предмет Договора.

2.1. Сторонами настоящего Договора являются Собственник и Обслуживающая организация, выполняющая функции управления многоквартирным жилым домом (далее по тексту –МКД).

2.2. Обслуживающая организация обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию, ремонту, управлению, техническому обслуживанию доли недвижимого имущества в общем имуществе МКД, находящейся в собственности Собственника, предоставлять коммунальные, эксплуатационные и другие услуги Собственникам помещений в данном многоквартирном жилом доме при условии своевременной оплаты Собственниками этих услуг и работ, при правильной эксплуатации и невмешательстве в инженерные системы МКД и квартир Собственниками, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД деятельность, далее по тексту «Обслуживание».

2.3. Собственник обязуется своевременно оплачивать услуги Обслуживающей организации в порядке, установленном настоящим Договором, своевременно вносить плату за техническое обслуживание, содержание и коммунальные услуги, услуги консьержей, домофонной связи и другие платежи.

2.4. Обслуживающая организация обязуется обеспечивать выполнение работ по надлежащему содержанию общего имущества Собственников МКД при условии исполнения своевременных оплат по договору Собственниками.

При этом стоимость предоставляемых услуг по техническому обслуживанию, ремонту, содержанию придомовой территории должна быть установлена ниже федеральных стандартов оплаты жилого помещения и коммунальных услуг по Московской области утвержденных Постановлением Правительства РФ от 11.02.2016 N 97 "О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2016 - 2018 годы" и установленных платежей по городу.

2.5. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Обслуживающей организацией, может производиться по решению Общего собрания Собственников помещений дома и по решению Обслуживающей организации, при этом о принятии такого решения Сторона, принявшая решение, обязана известить Обслуживающую организацию и собственников не менее чем за 60 календарных дней.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Обслуживающая организация обязуется при условии соблюдения правил эксплуатации и своевременных оплат по данному договору Собственниками обеспечить своими силами или с привлечением третьих лиц следующие работы и услуги:

3.1.1. Содержание помещений общего пользования (подъезды, лифтовые помещения, холлы и т.п.) в соответствии действующими нормами и правилами:

- а) влажное подметание лифтовых холлов — 2 раза в неделю; влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов-2 раза в месяц или более по необходимости;
- б) уборка лестничных площадок и маршей - 1 раз в месяц;
- в) влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов - ежедневно;
- г) мытье окон -2 раза в год;
- д) влажная протирка дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков -2 раза в год;
- е) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков -1 раз в месяц;

3.1.2. Содержание, благоустройство и озеленение придомовой территории, которое включает в себя:

а) уборку в зимний период: подметание свежеснеженного снега, посыпка территорий противогололедными материалами, подметание территорий в дни без снегопада, уборка контейнерных площадок — 1 раз в сутки; очистка урн от мусора - 1 раз вдвое суток;

б) уборку в теплый период: подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см, уборка газонов, уборка контейнерных площадок — 1 раз в сутки, очистка урн от мусора, подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток, промывка урн - 1 раз в месяц, выкашивание газонов - 3 раза в сезон, стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев —1 раз в год, протирка указателей -5 раз в год, уборка детских площадок -6 раз в неделю;

3.1.3. Осуществлять обслуживание мусоропроводов с выполнением следующих работ: профилактический осмотр мусоропроводов -2 раза в месяц; мойка нижней части ствола и шабера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов мусоропровода, дезинфекция мусоросборников — 1 раз в месяц; удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер, мойки сменных мусоросборников -6 раз в неделю, устранение засоров - по мере необходимости;

3.1.4. Техническое обслуживание общего имущества дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей.

Техническое обслуживание и поддержание в исправном состоянии систем водоснабжения, канализации, вентиляции, электроснабжения, теплоснабжения, пожаротушения до границы эксплуатационной ответственности:

' - система холодного водоснабжения - до первых запорных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, расположенных в технических нишах (шкафах) в межквартирных холлах;

- система горячего водоснабжения, полотенцесушителя - до первых запорно-регулирующих кранов, кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, расположенных в технических нишах (шкафах) в межквартирных холлах;

- система горячего водоснабжения отопления до первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, расположенных в технических нишах (шкафах) в межквартирных холлах;

- система канализации - до места ответвления на внутриквартирную разводку от общедомового стояка;

- система ливнестока и водоотведения (для квартир с террасами, оборудованными трапами) - до места ответвления от общедомового стояка ливнестока (канализации);

- внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков;

- приборы учета энергоресурсов являются собственностью собственника (до индивидуального прибора учета) их ремонт, и обслуживание осуществляется за счет собственника. Собственник обязан предоставить свободный доступ к прибору учета электрической энергии сотрудникам обслуживающей организации для контроля, поверки и исключения несанкционированного подключения.

3.1.5. При проведении технических осмотров (обследований внутридомовых сетей) выполнять следующие работы:

а) устранение неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);

б) устранение неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

в) устранение неисправностей электрических устройств (смена перегоревших электрических лампочек в помещениях общественного пользования, мелкий ремонт электропроводки и др.);

г) прочистка канализационного лежака;

д) проверка исправности канализационных вытяжек;

е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

ж) частичный ремонт кровли;

3.1.6. Осуществлять работы по подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период, которые включают в себя:

а) ремонт, регулировку, промывку и гидравлическое испытание систем отопления;

б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;

в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных помещениях;

г) ремонт кровли;

д) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

е) установку пружин или доводчиков на входных дверях;

3.1.7. Техническое обслуживание слаботочной сети (антенна, домофон, видеонаблюдение);

* 3.1.8. Обеспечение услуг электроснабжения, теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, вывоза бытовых отходов в соответствии с данным договором и действующими правилами предоставления коммунальных услуг;

3.1.9. Организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания МКД (сантехники, электрики, лифтеры);

3.1.10. Организацию службы консьержей;

3.1.11. Проведение текущего ремонта мест общего пользования, фасада дома, объектов благоустройства и придомовой территории. Проведение капитального ремонта комплекса и начисления в фонд капитального ремонта' производятся по стоимости не выше стоимости федерального стандарта капитального ремонта жилого помещения на 1 кв. метр общей площади жилья в месяц в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 11.02.2016 N 97 "О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2016 - 2018 годы". Размер отчислений на ремонт указывается в данном случае в квитанции (Извещении) о начислении платежей по лицевому счету отдельной строкой;

3.1.12. Техническое обслуживание, профилактический и текущий ремонт, техническое освидетельствование лифтового оборудования в соответствии с действующим законодательством. Капитальный ремонт лифтов производится из начислений в фонд капитального ремонта;

3.1.13. Управлять многоквартирным жилым комплексом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством;

3.1.14. Осуществлять начисление платы и прием платежей за жилье, и коммунальные услуги, открытие лицевых счетов, перерасчет вышеназванных начислений, выдачу копий лицевых счетов, ведение домовой книги;

3.1.15. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов на коммунальные услуги;

3.2. Обслуживающая организация может оказывать Собственнику также дополнительные платные услуги, не входящие в приведенный выше перечень по заявлению Собственника.

3.3. Обслуживающая организация обязуется:

3.3.1. Вести соответствующую техническую документацию на МКД;

3.3.2. Не позднее, чем за 3-е суток информировать Собственников о проведении ремонтных работ, связанных с временным (вынужденным) прекращением предоставления отдельных видов коммунальных услуг, за исключением аварийных ситуаций в МКД, путем вывешивания соответствующей информации на досках объявлений на 1 -х этажах лифтовых холлов (смотровом стекле консьержа);

3.3.3. Извещать Собственника об изменении тарифов на коммунальные услуги путем вывешивания соответствующей информации на досках объявлений на 1 -х этажах лифтовых холлов (смотровом стекле консьержа);

3.3.4. Обеспечивать благоприятные условия проживания в МКД;

3.3.5. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащим ему помещением на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору;

3.3.6. Вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению МКД;

3.3.7. Предоставлять Собственнику расчетно-платежные документы по техническому обслуживанию и коммунальным услугам не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным. Осуществлять перерасчет платежей в случае не соблюдения поставщиками коммунальных услуг установленного качества и режима поставки;

3.3.8. В своей деятельности принимать во внимание и учитывать замечания и предложения Собственника по техническому обслуживанию и предоставлению коммунальных услуг;

3.3.9. Информировать Собственника в течение 10 дней со дня принятия соответствующими органами решений об изменении тарифов и нормативов качества коммунальных услуг.

3.4. «Собственник» обязуется:

3.4.1. Использовать жилое помещение в соответствии с действующими жилищными нормами и правилами, а также с соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности;

3.4.2. Пользоваться имуществом в МКД в соответствии с его назначением;

3.4.3. Нести расходы на содержание принадлежащей Собственнику квартиры (помещения), своевременно оплачивать коммунальные и другие услуги, оплачивать выполненные работы по заявкам Собственника. Своевременно и полностью оплачивать обслуживание в сроки и в порядке, в соответствии с разделом 4 настоящего договора;

3.4.4. После оформления прав собственности на данную квартиру, предоставить в Обслуживающую организацию свидетельство государственной регистрации, технический и кадастровый паспорт на данную квартиру;

3.4.5. Предоставить в Обслуживающую организацию в течение 3-х рабочих дней следующие сведения:

. - о смене Собственника (ФИО нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права), Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы; либо их копии, подтверждающие смену Собственника или владельца;

- о заключении в отношении своей квартиры (помещения) договоров пользования, найма, аренды, а также договоров по отчуждению квартиры (помещения) с указанием ФИО лица, или реквизитов юридического лица, ответственных по оплате обслуживания, с предоставлением копий указанных документов. В случае неисполнения данного пункта, Собственник является ответственной стороной по оплате обслуживания, так как не внес изменения в данный договор и договор не прекратил своего действия;

- об изменении общей площади квартиры (помещения) и/или летних помещений - экспликацию БТИ либо свидетельство о регистрации права собственности;

3.4.6. Предоставить контактные телефоны своих представителей, имеющих ключи от квартиры (помещения) для обеспечения доступа в квартиру (помещение) Собственника при возникновении аварийных ситуаций в квартире (помещении). С целью пресечения несанкционированного доступа в подъезды комплекса, предоставить консьержу сведения в письменном виде о лицах, утративших право доступа в квартиру (помещение);

3.4.7. С целью осуществления контроля, выявления несоответствий состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, во избежание угрозы безопасности жизни и здоровью граждан, Собственник обязан не менее двух раз в год в сроки, установленные обслуживающей организацией предоставлять допуск в квартиру (помещение) уполномоченным должностным лицам обслуживающей организации.

В состав общего имущества входят несущие и ограждающие конструкции (фундаменты, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные конструкции), инженерные системы и прочее имущество, установленное действующим законодательством, находящееся в квартире (помещении) Собственника.

3.4.8. В целях обеспечения пожарной безопасности не складировать (размещать) вещи, строительные материалы, строительный и бытовой мусор, а также другое имущество в лифтовых и внеквартирных холлах, вестибюле, пожарных и переходных лоджиях, террасах, лестничных клетках.

В случае нарушения Собственником данного обязательства, Обслуживающая организация вправе самостоятельно освободить указанные помещения от имущества Собственника в том числе и путем выноса с территории МКД и утилизации, предварительно уведомив Собственника не менее чем за три календарных дня, а при аварийной ситуации без уведомления с составлением соответствующего акта. При этом Обслуживающая организация выставляет счет на оплату Собственнику за вышеуказанные услуги по государственным расценкам. Обслуживающая организация не несет ответственности за вред (ущерб), причиненный имуществу Собственника, и/или третьих лиц, нанесенный имуществу Собственника и/или третьих лиц в результате аварийной ситуации, связанной с нарушением Собственником условий настоящего пункта Договора.

В случае замены Собственником замка (личинки) от внеквартирного холла он обязуется предоставить в Обслуживающую организацию новый ключ. В противном случае при ликвидации аварийной ситуации персонал обслуживающей организации имеет право взломать дверь, ремонт двери будет производиться за счет собственника, инициировавшего замену замка.

3.4.9. Обеспечить связь с квартирой в случае аварийных ситуаций, установив кнопку звонка на этаже в лифтовом холле перед дверью во внеквартирный коридор, установить домофонную связь.

3.4.10. Нести полную ответственность за состоянием всех инженерных коммуникаций и систем, находящихся в квартире Собственника, за сохранностью электрических шкафов с оборудованием, шкафов распределения систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, приборов учёта и другого оборудования. Оплачивает все работы по заявкам по обслуживанию этих систем. Обслуживающая организация не несет ответственности за вред (ущерб), причиненный имуществу Собственника, и/или третьих лиц, нанесенный имуществу Собственника и/или третьих лиц в результате аварийной ситуации,

которые явились следствием ненадлежащего состояния инженерных коммуникаций и систем, находящихся в квартире Собственника.

3.4.11. Не подключаться самовольно без Обслуживающей организации к энергоносителям.

3.4.12. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, в том числе:

а) бережно относиться к жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечить их сохранность. Не использовать лифты для перевозки строительных материалов и строительного мусора; При обнаружении неисправностей в квартире, в необходимых случаях, сообщать о них Обслуживающей организации или в аварийную службу города (оплата за вызов в городскую службу производится Собственником

б) своевременно сообщать в Обслуживающую организацию о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках настоящего Договора;

в) бережно относиться к жилому дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;

г) соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

д) не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

е) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими приборами; не допускать самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

* ж) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23:00 ч. до 8:00 ч.;

Все работы с повышенными шумовыми эффектами (сверление, долбление, штробление и т.д.) производить с 10:00 ч. до 14:00 ч. и с 18:00 ч. до 21:00 ч.;

з) экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию;

и) содержать собак и кошек в отдельных квартирах при соблюдении санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил содержания собак и кошек в городах.

3.4.13. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Обслуживающей организацией. Также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Обслуживающей организацией. Не производить переустройство квартиры и помещений, при котором ухудшаются условия эксплуатации дома и проживание граждан, в том числе затрудняется доступ к инженерным коммуникациям и инженерным устройствам. Исполнитель не несет ответственности за вред (ущерб), причиненный имуществу Собственника и/или третьих лиц, нанесенный имуществу Собственника и/или третьих лиц, в результате аварийных ситуаций, возникших в связи с нарушением обязательств, предусмотренных настоящим пунктом Договора.

3.4.14. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного жилого комплекса от подачи электроэнергии, воды и тепла;

3.4.15. Не парковать автомашины на придомовой территории в местах, препятствующих движению других автотранспортных средств.

3.4.16. Собственник обязан оплатить штрафные санкции в случае самовольного подключения к энергоносителям, а также за используемые самовольно энергоресурсы из расчета количества проживающих (находящихся лиц на площади Собственника по тарифам, определенным органом власти в порядке, установленном федеральным законом (п.2 ст. 157 ЖК РФ).

3.5. Обслуживающая организация вправе:

3.5.1. Заключать договоры на выполнение отдельных работ и услуг, оговоренных в п.3.1 с юридическими и физическими лицами;

3.5.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по данному договору;

3.5.3. В случае аварий в квартире (помещении) Собственника в его отсутствие, вызывать последнего или его представителей в любое время суток по телефону;

3.5.4. Ограничивать проведение строительно-отделочных работ в квартире (помещении) при нарушении Собственником указанных в п.3.4.12. настоящего договора;

3.5.5. Организовывать работу паспортистов;

3.5.6. При изменении площадей и/или назначения и/или конфигурации помещений в квартире, летних помещений Собственника, производить перерасчет размера оплаты обслуживания по настоящему договору с даты фактического изменения площадей, конфигурации, назначения при выявлении данных изменений Обслуживающей организацией или другими жителями комплекса, а при получении от Собственника соответствующих документов - с даты получения;

3.5.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных и других услуг (либо подачи коммунальных и других ресурсов) Собственнику, в случае не внесения Собственником платы за обслуживание в течение 3-х месяцев или неполной оплаты (наличие задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных и других, услуг), превышающей шесть ежемесячных размеров оплат.

При этом Обслуживающая организация направляет (в письменной форме, в том числе на обратной стороне единого платежного документа, по email или в виде смс) Собственнику уведомление о том, что в случае непогашения задолженности в течение 1 месяца с момента направления указанного уведомления предоставление коммунальных и других услуг может быть приостановлено и (или) ограничено. Перечень этих услуг прилагается к уведомлению, которое доводится до сведения Собственника путем вручения под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения) по почтовому адресу обслуживаемой квартиры (помещения) по данному договору или по указанному дополнительно адресу Собственником в письменном виде.

При непогашении задолженности в течение установленного в уведомлении срока, Обслуживающая организация вправе приостановить или ограничить подачу коммунальных и других услуг с предварительным (за трое суток) письменным извещением Собственника. В случае умышленного уклонения Собственником или лицами, в соответствии с данным договором, уполномоченными Собственником оплачивать обслуживание, кроме вышеуказанного порядка приостановления (ограничения) Обслуживающая организация вывешивает копии вышеуказанных уведомлений на досках объявлений на 1 -х этажах лифтовых холлов; а также непосредственно на квартирную дверь, дверь в межквартирный холл и направляет Собственнику через почтовый ящик квартиры (помещения). В этом случае Собственник считается уведомленным должным образом о приостановлении (ограничении) в предоставлении коммунальных и других услуг;

3.5.8. Представлять интересы Собственника, связанные с использованием, содержанием и ремонтом общего имущества МКД и придомовой территории, в отношениях с третьими лицами.

3.5.9. Взыскивать в установленном порядке неустойку и убытки, понесенные в результате нарушений Собственником условий настоящего Договора. Или в случае несвоевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги с Собственника взимается пеня 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 установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно;

3.5.10. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания Собственников помещений, Обслуживающая организация вправе направить в адрес Собственника предложение о проведении внеочередного собрания Собственников жилых помещений.

Такое предложение может быть направлено путем размещения соответствующего обращения к Собственникам в общедоступном месте для всех Собственников помещений МКД.

4. Порядок расчетов.

4.1. Цена договора определяется стоимостью обслуживания и включает в себя помимо стоимости услуг, затраты на освещение придомовой территории, обслуживание узла учета тепловой энергии, обязательные услуги санэпиднадзор (дератизация, дезинфекция нежилых помещений), затраты на службу утилизации технологических отходов, а также затраты на содержание службы эксплуатации.

4.2 Размер обязательных платежей на содержание и эксплуатацию общего имущества пропорционален площади занимаемых Собственником помещений.

4.3. Цена договора рассчитывается в соответствии с долей Собственника в праве собственности на общее имущество дома. Начисление квартплаты производится по «Тарифам оплаты за содержание жилья и коммунальные услуги» на текущий год. «Тарифы оплаты за содержание жилья и коммунальные услуги»

на текущий год являются изменяемым Приложением №1 к настоящему договору. Расчет стоимости обслуживания летних помещений производится отдельно в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Обслуживающая организация ежемесячно направляет через почтовый ящик Собственника извещения до 5 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.5. Собственник осуществляет оплату услуг Обслуживающей организации по технической эксплуатации и текущему ремонту, предоставлению коммунальных услуг ежемесячно на расчетный счет Обслуживающей организации до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Собственник в праве осуществить платежи предоплатой с последующим перерасчетом платежей Обслуживающей организации при необходимости.

4.6. Обслуживающая организация вправе изменять стоимость обслуживания по настоящему договору по следующим основаниям:

- в соответствии с изменениями тарифов (регулируемых цен) на коммунальные услуги с момента их введения в действие уполномоченными органами;
- в соответствии с изменением фактических затрат по обслуживанию дома.

В случае изменения тарифов, утвержденных общим собранием собственников квартир и нежилых помещений, изменится размер квартплаты, согласно условиям настоящего Договора.

В случае несогласия с представленным расчетом Собственник вправе инициировать проведение общего собрания собственников дома для решения вопроса об определении размера платы за обслуживание, исключая коммунальные услуги, на оплату которых установлены тарифы полномочными государственными органами.

При несогласии Обслуживающей организации с решением общего собрания об установлении размера платы за обслуживание, настоящий договор может быть прекращен в результате смены Обслуживающей организации согласно условиям настоящего договора, а также в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.7. Расчет за потребленную внутриквартирную электроэнергию производится в соответствии с показаниями квартирного прибора учета по установленным тарифам.

Техническое обслуживание и ремонт квартирных приборов учета потребления коммунальных услуг по настоящему Договору не входят в обязательства Обслуживающей организации. Для ввода в эксплуатацию квартирных приборов учета с целью перехода на расчеты по индивидуальным приборам учета (счетчикам) Собственник обязан заключить Договор на техническое обслуживание и ремонт указанных приборов учета со специализированной организацией.

Оплата за услуги связи (телефон, интернет, канал «НТВ⁺», кабельное телевидение и пр.) не входит в обязательства по настоящему договору.

5. Изменение договора и порядок урегулирования споров.

5.1. Настоящий Договор может быть изменен только с согласия Собственника, членов его семьи и Обслуживающей организации.

5.2. Договор может быть изменен по решению суда в случаях, установленных Законом.

5.3. Договор подлежит изменению, независимо от согласия сторон, в случае принятия закона или другого нормативного акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении Договора.

6. Ответственность сторон.

6.1. Обслуживающая организация несет ответственность за объем, режим и качество услуг, предоставляемых Собственнику в рамках настоящего Договора в соответствии с законодательством РФ.

6.2. Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине Собственника или совместно проживающих с ним членов его семьи, обеспечивает Обслуживающая организация за счет Собственника.

6.3. Собственник несет персональную ответственность за нарушение требований настоящего Договора, а также действия других членов семьи и лиц, временно проживающих в жилом помещении.

6.4. Ответственность по сделкам, совершенным обслуживающей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Обслуживающая организация.

6.5. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Обслуживающую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым был заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

7. Прочие условия.

7.1. Считать общедоступным местом для информационных сообщений информационную доску, расположенную на первом этаже лестничной площадки подъезда и смотровое стекло консьержа.

7.2. Настоящий Договор заключен сроком на 5 лет. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

7.3. Настоящий Договор вступает в силу с «_____» _____ 20__ г.

7.4. Все споры между «Сторонами», возникающие при выполнении настоящего Договора решаются «Сторонами» путем переговоров и взаимных соглашений. В случае когда «Стороны» не могут достичь взаимного согласия, споры решаются в судебном порядке.

7.5. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковое содержание и юридическую силу, первый из которых находится в Обслуживающей организации, второй - у Собственника .

8. Юридические адреса, реквизиты и подписи сторон

ООО ХСТФ «ФОБОС»

Адрес юридический: 140093 Московская обл.

г. Дзержинский ул. Угрешская, 30

Адрес фактический: 140093 Московская обл. г.

Дзержинский ул. Угрешская, 30

ИНН/КПП: 5027006369 /502702001

Р/с 40702810540000027029 в Люберецком

отделении № 7809/030 г. Люберцы

ПАО Сбербанк России г. Москва

К/с 0101810400000000225

БИК 044525225

ОКПО 18026572

Генеральный директор

Л.Н. Дзядевич _____

«_____» _____ 20__ г.

_____ (ФИО)

Паспорт, серия, № _____

_____ (выдан)

Дата выдачи: _____

Тел. _____

Email: _____

Собственник: _____

«_____» _____ 20__ г.