

ДОГОВОР № _____ / _____ на оказание услуг по управлению комплексом имущества, техническому обслуживанию и ремонту инженерных сетей и оборудования, содержанию территорий общего пользования

г. Москва

"_____" _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК Марьино», именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", в лице генерального директора Сеньковой И.Е., действующей на основании Устава и гражданин РФ

_____, владеющий(-ая) жилым домом на основании договора, расположенным на земельном участке по адресу: Москва, пос. Филимонковское, ул. Братьев Grimm, д. _____, кадастровый № _____, именуемый(-ая) в дальнейшем "Собственник", совместно именуемые «Стороны», руководствуясь ФЗ федеральным законом № 217-ФЗ «О садоводческих, огороднических объединениях граждан», Постановлением от 23 мая 2006 г. N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» и Постановлением от 27 сентября 2003 г. N 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Управляющая компания – юридическое лицо, обеспечивающее предоставление жилищных и коммунальных услуг собственникам жилых домов на территории СНТ «Марьино»

1.2. Собственник – физическое или юридическое лицо, владеющее на праве собственности земельным участком и жилым домом в СНТ «Марьино» (ОГРН 1085003004360 ИНН 5003082272, адрес юридического лица: г. Москва, г. Московский, д. 35, офис 8).

1.3. Инженерные коммуникации:

1.3.1. Придомовые инженерные сети и оборудование – сети, проходящие по земельному участку собственника, оборудование, находящееся на земельном участке собственника и принадлежащие собственнику согласно границам балансовой принадлежности (Магистральные сети: сети водоснабжения (граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности: по первому фитингу после вентиля ХВС), сети водоотведения (граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности: до первого колодца), сети электроснабжения (граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности: кабельные наконечники отводящего кабеля после автомата защиты в силовом щите на опоре)).

1.3.2. Внутридомовое инженерное оборудование – все инженерные сети и приборы, включая газовый котел, приборы учета энергоресурсов, находящиеся внутри жилого дома собственника;

1.3.3. Инженерные сети - сети водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и улично-дорожная сеть СНТ «Марьино».

1.4. Коммунальные услуги – услуги по обеспечению жилого дома холодным водоснабжением, водоотведением, электроснабжением.

1.5. Жилищные услуги – услуги по управлению комплексом имущества, содержание, ремонт и обслуживание инженерных сетей и территорий общего пользования, организация вывоза мусора, санитарное содержание территорий общего пользования, содержание и уход за зелеными насаждениями на территории общего пользования СНТ «Марьино».

1.6. Территория обслуживания – территория, находящаяся в границах СНТ «Марьино».

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая компания предоставляет, а Собственник оплачивает услуги Управляющей компании по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию инженерных сетей и территории общего пользования СНТ «Марьино» в соответствии с Перечнем работ и услуг (Приложение № 1), являющейся неотъемлемой частью Договора.

Стороны пришли к соглашению о том, что перечень и объем работ и услуг изменяется в случае, если такое изменение (принятие новой сметы) будет утверждено Общим собранием членов СНТ «Марьино».

Изменение перечня и объема работ и услуг вступает в силу в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты утверждения новой сметы. При этом Стороны обязаны в течение вышеуказанного срока подписать новую редакцию Приложения № 1.

2.2. Предоставление газа и электричества Собственнику осуществляется соответствующими поставщиками услуг, заключающих договоры на поставку таких ресурсов непосредственно с Собственником.

2.3. Управляющая компания не несет ответственности за перебои в предоставлении коммунальных услуг, электричества и газа, за исключением случаев, когда такие перебои возникли в результате неудовлетворительного обслуживания инженерных сетей, находящихся в зоне ответственности Управляющей компании (на территории СНТ «Марьино»).

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. обеспечить передачу по инженерным сетям энергоресурсов до сетей Собственника;

3.1.2. обеспечивать надлежащее содержание инженерных сетей и имущества СНТ «Марьино» общего пользования;

3.1.3. проводить плановые и внеплановые проверки показаний индивидуальных приборов учета энергоресурсов. Плановая проверка показаний индивидуальных приборов учета энергоресурсов осуществляется не реже 1 (Одного раза) в месяц.

- 3.1.4. проводить весенние и осенние осмотры технического и санитарного состояния придомовых инженерных сетей и оборудования, внутридомового инженерного оборудования и жилых домов (помещений) Собственников на предмет соответствия технической документации и правилам эксплуатации;
- 3.1.5. обеспечивать круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы и принимать меры по устранению аварийных ситуаций;
- 3.1.6. формировать и выставять счета за коммунальные и иные услуги и вести учет своевременного внесения Собственниками установленных платежей;
- 3.1.7. вести учет Собственников и выдачу справок, установленных действующим законодательством;
- 3.1.8. рассматривать предложения, заявления, жалобы Собственника, касающиеся работы Управляющей компании, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков;
- 3.1.9. своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов на жилищно-коммунальные услуги;
- 3.1.10. заблаговременно информировать Собственника о проведении ремонтных работ на инженерных сетях, об отключениях, а также ином изменении режима работы инженерных сетей.
- 3.1.11. представлять Собственнику по запросу не позднее 10-го числа месяца, следующего за кварталом, отчет о расходовании средств в соответствии со Сметой работ и услуг за прошедший квартал.
- 3.2. Собственник обязуется:
- 3.2.1. своевременно и в полном объеме производить оплату коммунальных услуг в соответствии с настоящим договором.
- 3.2.2. поддерживать, принадлежащий на праве собственности жилой дом (помещение), в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями.
- 3.2.3. производить перенос инженерных сетей внутри жилого дома с предварительным уведомлением технической службы Управляющей компании.
- 3.2.4. не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины, мощностью, превышающей возможности внутридомовой электросети, дополнительные секции приборов отопления.
- 3.2.5. не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный порядок распределения потребляемых коммунальных услуг без согласования с Управляющей компанией.
- 3.2.6. не допускать выполнение работ или совершение иных действий, приводящих к порче имущества и инженерных коммуникаций.
- 3.2.7. выполнять работы, размещать материалы на территории общего пользования только по согласованию с Управляющей компанией.
- 3.2.8. при проведении работ по ремонту, переустройству, перепланировке, принадлежащих Собственнику жилых помещений оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной разделом «Платежи по договору» Договора, или вывозить такие отходы самостоятельно.
- 3.2.9. обеспечивать доступ представителей Управляющей компании на принадлежащий Собственнику земельный участок и в жилой дом (помещение) для проведения плановых и внеплановых проверок показаний приборов учета энергоресурсов, целостности пломб и осмотра технического и санитарного состояния придомовых инженерных сетей и оборудования, внутридомового инженерного оборудования.
- 3.2.10. сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях имущества, инженерных коммуникаций, систем и оборудования СНТ «Марьино».
- 3.2.11. для получения справок (за исключением справки о состоянии расчетов между Собственником и Управляющей компанией), предоставляемых Управляющей компанией, Собственник не должен иметь задолженность по оплате перед Управляющей компанией.
- 3.2.12. обеспечить сохранность домовых знаков, знаков технической разметки инженерных коммуникаций.

4. ПРАВА СТОРОН

- 4.1. Управляющая компания имеет право:
- 4.1.1. принимать от Собственника плату за жилищные и коммунальные услуги.
- 4.1.2. в случае не предоставления Собственником сведений о неисправностях приборов учета, выставить счет Собственнику на количество услуг, рассчитанное в зависимости от диаметра подводящего трубопровода, рабочего давления в системе и времени, прошедшего с момента последней проверки Управляющей компанией.
- 4.1.3. приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг Собственнику в случаях: 1) не внесения платы Собственником, хотя бы за одну услугу, в течение трех месяцев; 2) нарушения Собственником сроков оплаты за все оказанные услуги полностью более чем на 30 (тридцать) календарных дней; 3) если будет выявлен факт самовольного подключения Собственником к коммуникациям в обход приборов учета; 4) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан; 5) если в жилом доме (помещении) будут использоваться приборы (устройства), создающие или могущие повредить инженерные сети; 6) в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством. При этом за 3 (три) дня до срока ввода ограничения, приостановления или полного прекращения подачи услуг, Управляющая организация обязана предупредить Собственника о возможных санкциях.

4.1.4. по согласованию с Собственником производить плановые проверки и осмотры технического и санитарного состояния, поставив Собственника в известность о дате и времени проверки.

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. производить переустройство, реконструкцию, перепланировку жилых помещений, принадлежащих Собственнику, в установленном действующим законодательством порядке.

4.2.2. реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на жилые помещения, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ.

4.2.3. получать информацию по выполнению Управляющей компанией обязательств по настоящему договору;

4.2.4. при несвоевременной оплате за услуги, в случае оплаты долга в 3-дневный срок после получения предупреждения о приостановке предоставления услуг, во избежание конфликтных ситуаций, уведомить Управляющую компанию о проведенной оплате.

4.2.5. предъявлять претензии Управляющей компании по качеству и объему предоставляемых услуг.

4.2.6. обращаться в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании для предотвращения или устранения аварийных ситуаций.

4.2.7. подавать заявления, предложения, жалобы по работе Управляющей компании.

5. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Оплата работ услуг Управляющей компании осуществляется Собственником в порядке, установленном настоящей статьёй и в объеме, установленном Перечнем работ и услуг (Приложение № 1).

5.2. Помимо ежемесячных платежей Управляющая компания может устанавливать разовые платежи на создание, приобретение и реконструкцию Имущества общего пользования.

5.3. Стоимость работ и услуг указанных в п 5.1 и 5.2 Управляющей компании изменяется при утверждении Общим собранием членов СНТ «Марьино» новой сметы услуг, работ и решение о создании, реконструкции и приобретения общего имущества. Такие изменения вступают в силу для Сторон в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты утверждения новой сметы Общим собранием членов СНТ «Марьино».

5.4. Собственник вносит плату на расчетный счет Управляющей компании не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным. Плата вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей компанией не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

5.5. При внесении платы с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, Управляющая компания оставляет за собой право начислять пени. Размер пеней составляет 0,2% от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

5.6. За каждый выход сотрудника аварийно-диспетчерской службы Управляющей компании для подключения сетей Собственника к системам снабжения при условии применения ранее к Собственнику санкций, предусмотренных п. 4.1.3. настоящего Договора, с Собственника взимается плата в размере 5 000 (Пяти тысяч) руб.

5.7. Неиспользование Собственником жилых домов (помещений) жилищных и коммунальных услуг не является основанием для невнесения платы.

5.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При наличии данных обстоятельств Собственник должен незамедлительно обратиться в Управляющую компанию с соответствующим письменным заявлением.

5.9. Оплата за услуги связи (телефон, спутниковое телевидение, интернет) осуществляется Собственником самостоятельно в соответствии с заключенными договорами с поставщиками таких услуг.

5.10. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей компании платежные документы. В случае изменения стоимости услуг работ в соответствии с пунктом 5.2. Управляющая компания уведомляет Собственника в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты вступления в силу новой редакции Сметы работ и услуг с предложением зачесть переплату в счет будущих обязательных платежей или информирует о недостаточности уплаченных средств.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором.

6.2. При наличии в принадлежащем Собственнику жилом доме (помещении) нанимателей, арендаторов, ответственность за своевременность и полноту внесения платежей, предусмотренных Договором, несет Собственник.

6.3. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника, возникший в результате действий, бездействий работников Управляющей компании в установленном законом порядке.

6.4. В случае нарушения обязанностей, установленных пунктами 3.2.4., 3.2.5., 3.2.8., 3.2.9., 3.2.12. Договора, Управляющая компания вправе взыскать с Собственника штраф в размере 1 500 (одна тысяча пятьсот) руб. за каждое нарушение. По факту обнаружения нарушений Управляющей компанией составляется АКТ, содержащий указание на вид нарушения, дату его обнаружения, и подписывается уполномоченными лицами Управляющей компании, представителем Собственника или самим Собственником, а также третьими лицами, привлеченными сторонами к составлению указанного АКТА. Отказ Собственника или представителя Собственника от составления и подписания Акта не является препятствием для составления Акта с участием третьих лиц и применения к Собственнику штрафных санкций, предусмотренных настоящим пунктом. Сумма штрафа указывается отдельной строкой в квитанции об оплате

услуг, направляемой Управляющей компанией Собственнику, и уплачивается последним одновременно с оплатой стоимости коммунальных и иных, оказываемых Управляющей компанией услуг.

6.5. При неоплате штрафа в месячный срок в добровольном порядке взыскание производится в судебном порядке.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами

7.2. Срок действия договора – пять лет с момента подписания.

7.3. Договор считается продленным на такой же срок, если до истечения срока действия настоящего договора ни одна из сторон не прислала письменного уведомления о расторжении. Уведомление должно быть направлено не позднее 30 дней до окончания срока действия договора.

7.4. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.4.1. при переходе права собственности на жилой дом (помещение) иному лицу;

7.4.2. по соглашению сторон.

8. ФОРС МАЖОР

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору (за исключением просрочки платежа сумм, срок оплаты которых наступил в соответствии с условиями настоящего Договора), если оно явилось следствием действий обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: природных стихийных явлений (землетрясений, наводнений и т. д.), действий внешних объективных факторов (военных действий, народных волнений, эпидемии, иных событий, не подлежащих разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на оказания Услуг.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажор, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 30 (тридцати) дней с даты наступления таких обстоятельств, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы или их последствия будут продолжаться более 6 (шести) месяцев, Сторона в праве отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

8.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все споры, возникшие из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры подлежат рассмотрению в суде в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9.2. Уведомления и любые другие юридически значимые сообщения считаются доставленными стороне:

(i) Почтой России – в день поступления письма в почтовое отделение стороны;

(ii) курьером – в день получения корреспонденции стороной;

(iii) путем размещения на информационном сайте bremen-town.ru

9.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному для каждой из сторон. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

9.4. Сторона, у которой произошло изменение почтового адреса или номера телефона и/или электронной почты, обязана в течение трех рабочих дней проинформировать в письменном виде другую сторону о произошедшем изменении случае нарушения названного требования любая корреспонденция, направленная в адрес, указанный в пункте 9 настоящего договора, будет считаться доставленной адресату.

Приложения к Договору:

1. Приложение 1 (П Е Р Е Ч Е Н Ь ВИДОВ РАБОТ И УСЛУГ по техническому обслуживанию и ремонту инженерных сетей и оборудования, содержанию территорий общего пользования)

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания: ООО «УК «Марьино» ОГРН 1207700181842 ИНН/КПП 7751180769/775101001 Адрес: 108815, город Москва, пос. Филимонковское, ул. Братьев Гримм 60 Банк: АО «Альфа – Банк» БИК: 044525593 Р/с 40702810901600011111 К/с 30101810200000000593 Электронная почта: sinckoff@mail.ru Тел.: 8 921 056 37 06 Генеральный директор _____/ Сенькова И.Е./	Собственник: ФИО: Паспорт: Серия: _____ Номер: _____ Кем и когда выдан: Код подразделения: Регистрация: _____/ _____ /
--	---

Приложение 1 к Договору на оказание услуг по управлению комплексом имущества, техническому обслуживанию и ремонту инженерных сетей и оборудования, содержанию территорий общего пользования
№ _____ / _____ от « ____ » _____ 20 ____ г.

П Е Р Е Ч Е Н Ь ВИДОВ РАБОТ И УСЛУГ по техническому обслуживанию и ремонту инженерных сетей и оборудования, содержанию территорий общего пользования.

1. Управление.
2. Организация технического обслуживания и ремонта инженерных сетей и оборудования водоснабжения и водоотведения.
 - 2.1. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания на оборудовании.
 - 2.2. Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов.
 - 2.3. Проведение проверок, контроль работы, автоматических приводных клапанов, вентилей, задвижек, регулирующих кранов, контрольно-измерительных приборов.
 - 2.4. Контроль сроков испытаний и поверок контрольно - измерительных приборов.
 - 2.5. Ведение учёта показания контрольно – измерительных приборов.
 - 2.6. Выполнение работ по выявлению неисправно и поврежденных инженерных сетей.
 - 2.7. Проведение контроля исправности автоматики, насосов, проведение профилактических работ.
 - 2.8. Осмотр ревизий, коллекторов, колодцев, ливнепроводов, проведение прочисток канализационных выпусков.
 - 2.9. Проверка герметичности системы бытовой канализации.
 - 2.10. Проведение планово-предупредительного ремонта.
3. Организация работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту специального инженерного оборудования, выполняемых по договорам со специализированными организациями:
 - 3.1. Работы и услуги по замеру сопротивления изоляции питающих кабелей;
 - 3.2. Работы и услуги по обслуживанию узлов учета, расположенных на инженерных сетях.
 4. Организация работ по содержанию инженерных сетей, оборудования и территорий общего пользования.
 - 4.1. Технические осмотры инженерных сетей и оборудования.
 - 4.2. Аварийное обслуживание инженерных сетей и оборудования.
 - 4.3. Работы по подготовке к сезонной эксплуатации инженерных сетей и оборудования.
 - 4.4. Услуги по освещению территорий общего пользования.
 - 4.5. Планово-предупредительный ремонт инженерных сетей, оборудования.
 5. Организация работ по санитарному содержанию территорий, предназначенных для общего пользования.
 - 5.1. Уборка территорий, предназначенных для общего пользования в летний период:
 - 5.1.1. Подметание территории, уборка мусора, листьев, песка.
 - 5.1.2. Уход за газонами, полив территории.
 - 5.1.3. Аварийный спил деревьев.
 - 5.1.4. Вывоз листьев, травы, спиленных деревьев.
 - 5.1.5. Уборка, чистка урн, расположенных на общих территориях.
 - 5.1.6. Прочистка решеток ливневой канализации.
 - 5.2. Уборка территорий, предназначенных для общего пользования в зимний период:
 - 5.2.1. Ручная уборка территории от снега, сдвигание свежеснежного снега к местам складирования.
 - 5.2.2. Удаление снега и наледи с тротуаров.
 - 5.2.3. Обработка тротуаров антигололедными реагентами.
 - 5.2.4. Укладка свежеснежного снега в кучи и валы.
 6. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).
 7. Охрана общего имущества (1 человек.)
 9. Водоснабжение и водоотведение жилого дома или участка.

Ежемесячный платеж Собственника Управляющей компании, согласно данному приложению, устанавливается в размере 4 250 (четыре тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп.

Управляющая компания:
ООО «УК «Марьино»

Собственник:

_____/Сенькова И.Е./

_____/

/