

ДОГОВОР № 1

на оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома

г. Самара

«12» 12 2011 года

Собственники помещений (Уполномоченное лицо) в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Самара, ул. Будникова, д. 10 кв. 798/8 общей площадью 798/8 кв.м., в том числе жилой площадью кв.м., именуемые в дальнейшем "Заказчик", с одной стороны и 000 «Приволжский производственный жилищный ремонтный трест», в лице Генерального директора Халиуллова Минахмета Мидехатовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома от «18» 08 2011 г. Протокол № 1 с целью оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома (далее МКД), которое должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме в рамках денежных средств, размещенных на лицевом счете многоквартирного дома, решения вопросов пользования указанным имуществом, проживающим в таком доме.

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

1.1. Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении № 4 к настоящему Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Исполнитель по заданию Заказчика обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме от имени и за счет Собственников, по адресу: ул. Будникова, д. 10, осуществлять иную, направленную на достижение целей договора деятельность, а именно:

2.1.1. выполнение работ и оказание услуг, в рамках собранных денежных средств, а также средств, выделяемых из бюджетов разных уровней, согласованных с собственниками, по Содержанию и Текущему ремонту;

2.1.2. санитарная уборка прилегающей территории;

2.1.3. начисление, сбор, распределение по статьям расходов и перерасчет платежей Потребителя за Содержание, Текущий ремонт;

✓ 2.1.4. заключение от имени и за счет Заказчика договоров на оказание коммунальных услуг, перечень которых определен в Приложении № 5 к настоящему договору, с организациями-поставщиками коммунальных услуг;

2.1.5. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;

2.1.6. установление фактов причинения вреда имуществу Потребителей и составления акта о причиненном вреде;

2.1.7. подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту, расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения Капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение;

2.1.8. проверка технического состояния Общего имущества;

2.1.9. подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, Текущего ремонта, модернизации, реконструкции или приобретения Общего имущества. Подготовка предложений Собственникам по вопросам Капитального ремонта, модернизации, приращения, реконструкции Общего имущества;

2.1.10. расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника;

2.1.11. ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества МКД;

2.1.12. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

2.1.13. хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещении;

2.1.14. прием и рассмотрение обращений, жалоб Потребителей, оформленные в письменном виде, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки;

2.1.15. выдача Потребителям справок и иных документов в пределах своих полномочий в случае отсутствия задолженности перед Исполнителем;

2.1.16. взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг;

2.1.17. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;

2.1.18. составление перечня Общего имущества;

2.1.19. распоряжение Общим имуществом с согласия заказчика (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на Содержание, Текущий ремонт, а также на иные цели устанавливаемые Заказчиком;

2.1.20. совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома;

2.1.21. выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников;

2.1.22. оказание Потребителям за дополнительную плату прочих услуг;

ЭКЗ ПЖРТ

2.1.23. содержание и Текущий ремонт Общего имущества осуществляется Исполнителем в соответствии с перечнями работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, установленными настоящим Договором, а также в соответствии с требованиями заказчика;

2.1.24. перечень работ и услуг может быть изменен Исполнителем, в соответствии с изменениями действующего законодательства РФ.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Обязанности Сторон:

3.1.1. содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, и правил пожарной безопасности.

3.2. Обязанности Исполнителя:

3.2.1. принять полномочия по оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;

3.2.2. выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору;

3.2.3. исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.1.1. - 2.1.24. настоящего Договора; Исполнитель не несет ответственности за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору в случае не поступления оплаты за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в случае частичного поступления оплаты – в соответствующей доли обязательств;

3.2.4. выполнять функции, связанные с регистрацией граждан в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах РФ» (утв. Постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 №713 с изменениями и дополнениями);

3.2.5. обеспечить своевременную подготовку инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества, к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний периоды;

3.2.6. обеспечить в сроки, установленные Правилами и нормами эксплуатации МКД, устранение повреждений общего имущества и инженерного оборудования МКД;

3.2.7. организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные действующим законодательством, и настоящим Договором;

3.2.8. организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни и здоровью граждан, а также порче имущества Собственника (нанимателя, арендатора), таких как: залив, засор стояков, отключение отопления, газоснабжения и электроснабжения, остановка лифтов и других, подлежащих экстренному устранению – в течение 30 минут с момента поступления заявки, в том числе по телефону;

3.2.9. вести и хранить документацию, в том числе техническую и базы данных, на МКД, полученную от лица, ответственного ранее за управление (содержание) МКД, вносить в техническую документацию изменения, отражающие текущее состояние МКД, в соответствии с результатами проводимых осмотров и работ. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов;

3.2.10. рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 5 рабочих дней со дня поступления заявления (предложения, жалобы) информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу;

3.2.11. в случае выполнения работ и (или) оказания услуг, являющихся предметом настоящего Договора, с перерывами, превышающими установленную продолжительность предельных сроков устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта общего имущества МКД, установленных Правилами и нормами эксплуатации МКД, произвести изменение размера платы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

3.2.12. в пределах установленных настоящим Договором гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества МКД за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником либо иным лицом, являющимся пользователем принадлежащих Собственнику помещений. Недостатки и дефекты считаются выявленными, если Исполнитель получил заявку (заявление, предложение, жалобу) на их устранение;

3.2.13. не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему уведомление о проведении работ внутри помещения в срок, обеспечивающий получение указанного уведомления не менее чем за три дня до начала проведения работ;

3.2.14. предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам в течение 5 рабочих дней документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ;

3.2.15. не допускать использования общего имущества собственников помещений МКД без соответствующего решения общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Исполнителя от использования

общего имущества, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору;

3.2.16. обеспечить осуществление Собственником контроля за выполнением обязательств по договору, путем предоставления ежегодного отчета об исполнении предмета настоящего Договора на общих собраниях собственников Помещений в МКД, проводимых в соответствии с законодательством РФ собственниками таких Помещений или совету МКД (если он избран);

3.2.17. формировать не позднее 1 января каждого года и доводить до сведения граждан любыми доступными способами, в том числе путем размещения на стендах и иных информационных объектах, в средствах массовой информации, в информационно-коммуникационной сети общего пользования, прейскурант стоимости услуг Исполнителя на работы по управлению жилищным фондом, ремонтных работ по их видам, работ по содержанию мест общего пользования по их видам, регистрационно-расчетное обслуживание и иные услуги;

3.2.18. представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора;

3.2.19. при оказании собственникам услуг по содержанию и текущему ремонту, гарантировать их качество в соответствии с действующим законодательством;

3.2.20. производить за предоставленные услуги и при наличии оснований перерасчет размера платы, в том числе в связи с предоставлением услуг ненадлежащего качества.

3.3. Исполнитель вправе:

3.3.1. совместно с заказчиком утверждать график по Текущему ремонту;

3.3.2. выполнять работы и услуги по Содержанию и Текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц;

3.3.3. в порядке, установленном законодательством и нормативными актами, принимать меры по взысканию с Потребителей сумму не платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой за содержание и ремонт жилого помещения и прочие услуги;

3.3.4. представлять интересы Собственников в государственных и муниципальных учреждениях по вопросам, связанным с управлением МКД;

3.3.5. средства экономии, полученные в результате образовавшейся разницы между средствами, поступившими в счет оплаты за Содержание и Текущий ремонт МКД и фактическими затратами Исполнителя на Содержание и Текущий ремонт МКД и иные услуги (работы), необходимые для целей управления, использовать исключительно в соответствии с решением общего собрания собственников помещений для возмещения убытков, связанных с предоставлением услуг, оплатой дополнительных работ по содержанию, ремонту общего имущества МКД, устранения аварий, компенсацией инвестированных в общее имущество дома собственных или привлеченных средств, также для возмещения убытков по актам вандализма, содержание, ремонт, замену системы учета расходования энергоресурсов;

3.3.6. принимать участие в общих собраниях Собственников;

3.3.7. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

3.3.8. совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;

3.3.9. в случае невнесения платы за Содержание, Текущий ремонт и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором, не выдавать справки о составе семьи, либо отсутствии задолженности, а также принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с действующим законодательством РФ;

3.3.10. представлять интересы Потребителей по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными и прочими услугами;

3.3.11. по решению общего собрания Собственников и согласия Заказчика инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственниками;

3.3.12. производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом Собственников помещений многоквартирного дома, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях собственников, поставив последних в известность о дате таких осмотров;

3.3.13. вносить предложения общему собранию собственников помещений о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.

3.4. Заказчик обязуется:

3.4.1. передать Исполнителю полномочия на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;

3.4.2. использовать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с его назначением, а также сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях в состоянии общего имущества в Многоквартирном доме;

3.4.3. своевременно вносить Плату за Содержание, Текущий ремонт, и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;

3.4.4. использовать Помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

3.4.5. бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

- 3.4.6. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу, за свой счет производить текущий ремонт общего имущества в случае его повреждения по вине Собственника;
- 3.4.7. соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила пользования содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
- 3.4.8. соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;
- 3.4.9. в случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Исполнителем по договору возможность их установки в Помещении;
- 3.4.10. проводить какие-либо ремонтные работы в Помещении, а именно: его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на Помещение;
- 3.4.11. не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;
- 3.4.12. немедленно сообщать Исполнителю о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;
- 3.4.13. предоставлять Исполнителю информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ;
- 3.4.14. допускать в Помещение должностных лиц Исполнителя, предприятий и организаций, имеющих право проведения работ в целях профилактики, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;
- 3.4.15. при получении сообщения (уведомления) от Исполнителя по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.), явиться в согласованное число и время в помещение Исполнителя;
- 3.4.16. не передавать предусмотренные п.2.1. настоящего Договора права другим организациям в период действия настоящего Договора;
- 3.4.17. ознакомить всех собственников помещений многоквартирного дома с условиями настоящего Договора;
- 3.4.18. в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента государственной регистрации права собственности на Помещение представить Исполнителю копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки;
- 3.4.19. при отчуждении Помещения третьим лицам, в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента передачи права собственности уведомить об этом Исполнителя;
- 3.4.20. обеспечить доступ Исполнителя в помещения общего пользования для выполнения работ, предусмотренных настоящим договором, а также осмотра и технического и санитарного состояния внутриквартирных и инженерных коммуникаций и иного оборудования, находящегося в помещениях собственников и входящего в состав общего имущества дома, а также для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное время, а работников аварийных служб Исполнителя — в любое время.
- 3.5. Собственник вправе:**
- 3.5.1. владеть, пользоваться и распоряжаться Помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри Помещения;
- 3.5.2. получать услуги по настоящему Договору надлежащего качества;
- 3.5.3. участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением Исполнителем обязанностей по настоящему Договору, с включением в состав комиссии и правом подписи;
- 3.5.4. принимать решение о необходимости внесения изменений в план ремонтов, в том числе по предложению Исполнителя;
- 3.5.5. вносить предложения о рассмотрении вопросов об изменении настоящего договора или его расторжении на общем собрании собственников в порядке, установленном законодательством;
- 3.5.6. осуществлять контроль за выполнением Исполнителем условий настоящего Договора;
- 3.5.7. привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде;
- 3.5.8. требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора;
- 3.5.9. требовать от Исполнителя возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Исполнителем своих обязанностей по настоящему Договору;
- 3.5.10. требовать от Исполнителя ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.2.18. настоящего Договора.
- 3.6. Собственник не вправе:**

- 3.6.1. проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества;
- 3.6.2. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- 3.6.3. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);
- 3.6.4. нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных услуг;
- 3.6.5. подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;
- 3.6.6. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме;
- 3.6.7. отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на Помещение.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1. Плата, производимая Заказчиком по настоящему договору, включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и техническому обслуживанию общего имущества МКД;
- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

4.2. Размер Платы за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника определяется исходя из перечней услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенных в Приложении № 3; к настоящему договору, и устанавливается в соответствии с тарифом, в основу которого положен действующий тариф, утвержденный главой г. о. Самара, в соответствии действующим законодательством РФ, а также в соответствии с Правилами, обеспечивающим содержание Общего имущества.

4.3. Размер Платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребления услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя их нормативов потребления коммунальных услуг. Вышеуказанные нормативы утверждаются органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Правительством РФ.

4.4. Плата за исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.1.23. - 2.1.24. настоящего Договора, а также порядок ее внесения устанавливается в соответствии с договором на оказание услуг. Цена настоящего Договора на момент подписания определяется стоимостью услуг и работ по управлению МКД, стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, приведенного в Приложении № 3 к настоящему Договору.

4.5. Размер Платы за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника за 1 кв.м. общей жилой площади, устанавливается на общем собрании собственников помещений, с учетом предложений Исполнителя, если собственник не утвердил Размер Платы, действует тариф, указанный в п. 4.1. Договора.

4.6. Собственник вносит Плату за жилое помещение, и прочие услуги ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за отчетным месяцем, на основании выставляемых ему платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за отчетным месяцем, на расчетный счет организации предоставляющей жилищные, и прочие услуги в соответствии с условиями заключенных Исполнителем договоров. При этом в соответствии с п. 14 ст.155 ЖК РФ лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени.

4.7. В случае имеющейся задолженности, вносимая потребителем плата засчитывается в счет ранее возникшей задолженности.

4.8. Денежные средства, полученные Исполнителем от Заказчика в счет оплаты коммунальных услуг, перечисляются Исполнителем организациям-поставщикам коммунальных услуг в соответствии с заключенными договорами. Исполнитель несет ответственность за несвоевременное перечисление полученных денежных средств на расчетные счета организаций-поставщиков коммунальных услуг.

4.9. Размер платы подлежит пересмотру в случае изменения уровня цен, тарифов в соответствии с действующим законодательством, а также плата за текущий ремонт подлежит пересмотру при изменении объемов и сроков выполнения Работ, а также удорожанию материалов, энергоресурсов, плата за содержание подлежит пересмотру в случае инфляции и повышением уровня цен и тарифов, по согласованию с советом многоквартирного дома (в случае его избрания).

4.10. Заказчик не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.11. В случае изменения ценовой политики подрядными организациями стоимость услуг меняется в соответствии с принятыми ставками данных организаций и согласовывается с советом многоквартирного дома (в случае его избрания).

4.12. Изменение (перерасчет) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту Общего имущества в многоквартирном доме, определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Исполнитель несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.
- 5.2. Исполнитель не несет ответственность по срокам, объему и качеству жилищных услуг при непредставлении ей документов, указанных в п. 2.1.12. настоящего Договора, на весь период до их предоставления.
- 5.3. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.
- 5.4. Исполнитель несет ответственность за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в пределах оказания данных услуг, обязан обеспечить состояние общего имущества на уровне необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.
- 5.5. Исполнитель несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате его действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.
- 5.6. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:
- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
 - невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, в результате событий чрезвычайного характера.
- Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.
- 5.7. Исполнитель не отвечает по обязательствам Собственников, а Собственники не отвечают по обязательствам Исполнителя, которые возникли не по поручению Собственников.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

- 6.1. Настоящий Договор вступает в силу с 1 марта 2012 года и заключается сроком на 3 (Три) года.
- 6.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.
- 6.3. Полномочия на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предусмотренные настоящим Договором, передаются Заказчиком и приобретаются Исполнителем с момента вступления настоящего Договора в законную силу.
- 6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

7. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ОРГАНИЗАЦИИ

- 7.1. Контроль Заказчика за деятельностью Исполнителя осуществляется в следующих формах:
- 7.1.1. Отчет Исполнителя о выполнении условий настоящего договора, предоставляемый в течение первого квартала года, следующего за отчетным.
- 7.2. Контроль за исполнением обязательств Исполнителя по настоящему договору осуществляется Заказчиком, в лице уполномоченного Буратовой Н. К.
- 7.3. Рассматривать и утверждать ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, сообщать Исполнителю об имеющихся возражениях по представленному отчету в течение 10 рабочих дней после его представления. В случае если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым. Возражения оформляются актом. Недостатки, указанные в акте, а также предложения Заказчика по устранению этих недостатков рассматриваются Исполнителем в течение 10 рабочих дней с момента получения акта.
- 7.4. В случаях нарушения условий настоящего Договора по требованию любой из Сторон составляется акт о нарушениях, к которым относятся:
- нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу МКД;
 - неправомерные действия Собственника.
- В данных случаях комиссией составляется акт, и Стороны подписывают дефектную ведомость.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.
- 8.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью, за исключением п. 4.5. Договора. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

9.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

9.4. В соответствии с ч.2 ст.160 ГК РФ стороны договорились о факсимильном подписании настоящего договора и приложений к Договору, дополнительных соглашений и иной документации. Приложения:

- Приложение № 1 - Состав Общего имущества в Многоквартирном доме.
- Приложение № 2 - Расчет платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
- Приложение № 3 - Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.
- Приложение № 4 - Термины и определения.
- Приложение № 5 - Перечень коммунальных услуг.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Заказчик

*Председатель
Совета МКД №10 по ул. Бубякова*
И.Ф. Буранова И.К.

Исполнитель

Генеральный директор



Состав общего имущества

В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование), лифты и лифтовые шахты, мусоропровод, вентиляция;

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.

Приложение № 2

Структура платы за содержание и ремонт общего имущества в Многokвартирном доме

Наименование работы	ставка оплаты
Уборка территории	3,42
Уборка мусоропровода	1,59
Вывоз ТБО	1,48
Расходы на управление	0,51
Вывоз КГМ	0,79
Тех.обслуживание и ремонт общих коммуникаций	7,94
Электроэнергия на МОП и работу лифтов	1,11
Дератизация	0,62
Дезинсекция	0,08
Обслуживание лифтов	1,59
Итого	19,13

**Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту
общего имущества**

Вид работ	Периодичность
Текущий ремонт	По мере необходимости
Фундаменты (устранение местных деформаций, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы).	
* Стены и фасады (герметизация стыков, заделка; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и частичная окраска фасадов).	
* Крыши (устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб).	
Оконные и дверные заполнения (смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений в местах общего пользования).	
Лестницы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы (восстановление или замена отдельных участков и элементов).	
Полы (замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования).	
Внутренняя отделка (восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях).	
** Центральное отопление (установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления общедомового имущества).	
** Водопровод и канализация, горячее водоснабжение (установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения в жилых зданиях общедомового оборудования).	
Электроснабжение и электротехнические устройства (установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит).	
Вентиляция (восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции).	
Мусоропроводы (восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств)	
Специальные общедомовые технические устройства (лифтовое хозяйство, ВДГО, ППА и т.д. по договорам подряда)	
Внешнее благоустройство (ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток, спортивных площадок и площадок для отдыха).	
Содержание жилья	
<i>Холодный период</i>	
Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада
Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	Через 3 часа во время снегопада

Посыпка территории песком или песчано-соляной смесью	1 раз в сутки во время гололеда
Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда
Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в двое суток в дни без снегопада
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
Сдвигание свежевывавшего снега в дни сильных снегопадов	2 раза в сутки
<i>Теплый период</i>	
Подметание территории	1 раз в двое суток - 1 категория 1 раз в сутки - 2 и 3 категория
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Уборка газонов	1 раз в двое суток
Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
Обслуживание мусоропроводов	
Профилактический осмотр мусоропроводов	1 раза в месяц
Удаление мусора из мусороприемных камер	Ежедневно
Уборка мусороприемных камер	Ежедневно
Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
Дезинфекция мусороприемных камер	1 раз в месяц
Устранение засора	По мере необходимости
Обслуживание вентканалов	2 раза в год
Техническое обслуживание, осмотр, мелкий ремонт	По мере необходимости
Аварийное обслуживание	Постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения
Обслуживание электроплит	Ежемесячно
Вывоз ТБО	по мере накопления
Вывоз крупногабаритного мусора	по мере накопления
Услуги подрядных организаций	
Техническое обслуживание лифтового хозяйства	ежедневно
Техническое освидетельствование лифтов	1 раз в год
Дератизация	1 раз в месяц
Дезинсекция	1 раз в год
Электроэнергия на освещение мест общего пользования и технические цели	ежедневно

Примечание: * Гарантийный срок 6 месяцев
 ** Гарантийный срок 1 год

Заказчик

*Председатель
Совета МКД №10
по ул. Буднова*

И.З.н. Бурановал.к. 10

Исполнитель

Генеральный директор

Халиуллов М. М.



к договору на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Помещение - часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Общее имущество - имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым Помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых Помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к Помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. В состав Общего имущества входят обслуживающие более одного Помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного Помещения в Многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме приведен в Приложении №1 к настоящему Договору.

Многоквартирный дом - расположенный по адресу: г.Самара, ул. _____ единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем Многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

Собственник - собственник жилого и/или нежилого Помещения в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

Потребитель - Собственник и/или наниматель Помещения, у которого имеются отвечающие установленным техническим требованиям энергопринимающие устройства, присоединенные к сетям Ресурсоснабжающей организации, и другое необходимое оборудование.

Содержание - содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг. Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в Приложении №2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению №2 к настоящему Договору обеими Сторонами.

Текущий ремонт - ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным Правительством РФ перечнем связанных с таким ремонтом работ. Перечень работ по Текущему ремонту может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к настоящему Договору обеими Сторонами.

Капитальный ремонт - ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей. Перечень и сроки проведения работ по Капитальному ремонту, а также размер платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника устанавливается решением общего собрания Собственников на основании подготовленных Управляющей компанией предложений относительно перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, их стоимости, а также подготовленного расчета размера платежа за капитальный ремонт для каждого Собственника.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника - платеж, взимаемый с Собственника за: исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.1.1.- 2.1.24. настоящего Договора, по обслуживанию Многоквартирного дома, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества. В случае принятия Собственниками решения о проведении Капитального ремонта и установления перечня работ по капитальному ремонту и сроков их проведения, а также размер платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

Плата за жилое помещение - включает в себя Плату за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника.

Доля участия - доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащей Собственнику Помещения к общей площади всех жилых и нежилых Помещений в МКД, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу.

Обслуживание Многоквартирного дома - совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение Содержания, Текущего и Капитального ремонта и прочими услугами в интересах Собственников Помещений как потребителей жилищных и прочих услуг.

Обслуживающие организации - организации, предоставляющие жилищные услуги Потребителям

Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Приложении термины применимы ко всему Договору.

Приложение № 5

Перечень коммунальных услуг.

1. Холодное водоснабжение.
2. Горячее водоснабжение.
3. Водоотведение.
4. Электроснабжение.
5. Газоснабжение.
6. Отопление.

Заказчик

*Председатель
Совета МКД №10
по ул. Бубнова*

Ифзун-Буранова И.К.

Исполнитель

Генеральный директор

Хаяиулов М. М.

