

ДОГОВОР

на техническое обслуживание (содержание, текущий ремонт общего имущества) в доме и предоставление коммунальных услуг

г. Тюмень,
Тюменская обл.

«01» мая 2012 г.

Жилищно-строительный кооператив № 45, в лице председателя правления Алтуфьевой Елены Михайловны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Содружество-Сервис», в лице Генерального директора Пятибраторова Александра Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны,

совместно и по отдельности именуемые «Стороны(а)», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. В соответствии с настоящим договором Исполнитель по заданию Заказчика за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Тюмень, улица Ставропольская, д. 3 (далее по тексту многоквартирный дом), предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом многоквартирном доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Техническое обслуживание многоквартирных домов включает в себя следующие виды работ, услуг:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями в многоквартирном доме;
- надлежащее содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями по перечню и в порядке, установленными настоящим договором.

1.3. Техническое обслуживание многоквартирных домов осуществляется Исполнителем в интересах Заказчика и пользователей помещений.

Под пользователями помещений в многоквартирном доме признаются:

- члены ЖСК-45 и члены их семей;
- собственники жилых помещений в многоквартирном доме, не являющиеся членами ЖСК-45, и члены их семей;
- наниматели жилых помещений в многоквартирных домах и члены их семей;
- собственники нежилых помещений в многоквартирных домах;
- арендаторы жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Исполнитель обязан:

2.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по настоящему договору в срок не позднее 30-ти дней со дня его подписания.

2.1.2. В течение действия настоящего договора выполнять работы и оказывать услуги, связанные с техническим обслуживанием многоквартирных домов самостоятельно или с привлечением третьих лиц.

2.1.3. Производить расчетно-кассовое обслуживание пользователей помещений в многоквартирных домах.

2.1.4. Информировать пользователей помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.1.5. Обеспечивать предоставление пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями.

2.1.6. Выполнять работы и оказывать услугу по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- проведение профилактических осмотров (обследований) с целью выявления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению;
- техническое обслуживание и ремонт инженерного оборудования многоквартирных домов;
- содержание помещений многоквартирных домов (лестничных клеток, чердаков, подвалов и тех. этажей);
- содержание придомовой территории многоквартирных домов;
- выполнение планово-предупредительных (профилактических) ремонтов, согласно плана графика, утвержденного общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме;
- своевременная подготовка многоквартирных домов, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;
- организация аварийно-диспетчерского обслуживания внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования многоквартирных домов.

2.1.7. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирные дома, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

2.1.8. Обеспечивать реализацию решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2. Исполнитель вправе:

2.2.1. Совершать сделки с третьими лицами, связанные с техническим обслуживанием многоквартирных домов, только в интересах Заказчика и пользователей помещений в случаях, предусмотренных настоящим договором.

2.2.2. Заключать договоры на обслуживание, ремонт и эксплуатацию общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.3. Планировать смету расходов на текущий год, включая затраты по эксплуатации, на ремонт, реконструкцию, а также на другие цели, необходимые для нормального функционирования многоквартирных домов, согласованные и утвержденные общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.4. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов ЖСК-45 размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

2.2.5. Самостоятельно определять способ внесения пользователями помещений в многоквартирном доме платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

2.2.6. Принимать меры по взысканию задолженности пользователей помещений в многоквартирном доме по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, прочие услуги, в том числе путем обращения в судебные органы с отнесением судебных расходов на ответчика.

2.2.7. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.8. Вносить предложения пользователям помещений в многоквартирном доме о необходимости проведения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.9. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их пользователями помещений не по назначению.

2.2.10. Требовать надлежащего исполнения Заказчиком своих обязанностей по настоящему договору.

2.2.11.Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Заказчика или пользователей помещений в многоквартирном доме.

2.2.12.Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирных домов и предоставлению коммунальных услуг.

2.3.Заказчик обязан:

2.3.1.Передать Исполнителю ключи от электрощита и технических помещений, а также копии следующих документов, заверенных надлежащим образом: технический паспорт на домовладение, паспорта на лифты, исполнительскую документацию по инженерным коммуникациям, учредительные документы.

2.3.2.Оказывать содействие Исполнителю в рамках настоящего договора.

2.4.Заказчик вправе:

2.4.1.Требовать надлежащего исполнения Исполнителем его обязанностей по настоящему договору, в том числе требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного настоящим договором качества, безопасных для пользователей помещений в многоквартирном доме, не причиняющих вреда их имуществу и имуществу пользователей помещений.

2.4.2.Контролировать выполнение Исполнителем его обязательств по настоящему договору в соответствии с ЖК РФ и настоящим договором.

2.4.3.Вносить предложения по совершенствованию деятельности, устранению недостатков в работе, а также по выявлению недостатков в исполнении настоящего договора.

2.5.Пользователи помещений в многоквартирном доме обязаны:

2.5.1.Поддерживать занимаемое жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

2.5.2.Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилым помещением, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

2.5.3.Использовать занимаемое жилое помещение в соответствии с его назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

2.5.4.Соблюдать и поддерживать занимаемое жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт внутри жилого помещения.

2.5.5.При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Исполнителю, в необходимых случаях сообщить о них в аварийно-диспетчерскую службу Исполнителя.

2.5.6.Немедленно сообщить Исполнителю о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщить о них в аварийно-диспетчерскую службу Исполнителя.

2.5.7.Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества) многоквартирных домов соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

2.5.8.Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения.

2.5.9.Извещать Исполнителя об изменении числа проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 90 дней, не позднее 10-ти рабочих дней с даты произошедших изменений.

2.6.Пользователи помещений в многоквартирных домах вправе:

2.6.1.Требовать надлежащего исполнения Исполнителем его обязанностей по настоящему договору, в том числе требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного настоящим договором качества, безопасных для

пользователей помещений в многоквартирном доме, не причиняющих вреда их имуществу и имуществу пользователей помещений.

2.6.2. Контролировать выполнение Исполнителем его обязательств по настоящему договору в соответствии с ЖК РФ и настоящим договором.

2.6.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности, устранению недостатков в работе, а также по выявлению недостатков в исполнении настоящего договора.

3. Цена договора

3.1. Цена технического обслуживания многоквартирных домов определяется ежегодно на общем собрании членов ЖСК-45.

3.2. При принятии собственниками помещений в многоквартирном доме решения о проведении отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, стоимость соответствующих работ утверждается общим собранием членов ЖСК-45.

3.3. Цена настоящего договора не включает стоимость коммунальных услуг.

3.3.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

3.3.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется на основании показаний индивидуальных приборов учета. При отсутствии индивидуальных приборов учета у собственников жилых помещений - по нормативам потребления коммунальных услуг, утвержденным органами местного самоуправления города Тюмени, а у собственников нежилых помещений - в соответствии с договором, заключенным с ними.

3.3.3. Размер платы за коммунальные услуги (ежемесячный платеж), предусмотренный настоящим договором, рассчитывается по тарифам, установленным в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и используемым для расчета размера платы за коммунальные услуги гражданами.

3.3.4. При изменении тарифов на оплату коммунальных услуг, в период действия настоящего договора, заключения дополнительного соглашения Сторон о внесении соответствующих изменений в расчеты по настоящему договору не требуется.

3.4. Капитальный ремонт многоквартирных домов оплачивается собственниками помещений в многоквартирном доме.

3.5. Оплата услуг, работ, оказанных (выполненных) Исполнителем, а также коммунальных услуг осуществляется путем перечисления соответствующих денежных средств на расчетный счет Исполнителя или их внесения в его кассу или расчетный центр на основании платежных документов, выставляемых Исполнителем в адрес соответствующих плательщиков (пользователей помещений в многоквартирном доме).

3.5.1. Форма и содержание указанных платежных документов для конкретных плательщиков определяются Исполнителем в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.6. Неиспользование помещений не является основанием не внесения платы за него и коммунальные услуги. При временном отсутствии пользователей помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

3.7. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

3.8. В случае невыполнения отдельных видов услуг, работ, Исполнителем производится перерасчет платы за содержание и ремонт помещений в многоквартирном доме. В случае некачественного выполнения работ, Заказчики вправе требовать соразмерного уменьшения цены договора и, соответственно, пересчета размеров платы либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Исполнитель и Заказчик несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

Исполнитель освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий настоящего договора оказалось невозможным вследствие вины пользователей помещений в многоквартирном доме, в том числе несвоевременного выполнения ими своих обязанностей; по причине того, что в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, делающие невозможным исполнение обязательств, а также вследствие действия непреодолимой силы.

4.2. Исполнитель не несет ответственность по обязательствам Заказчика.

4.3. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить Исполнителю пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока платы по день фактической выплаты включительно.

4.4. Убытки, понесенные Сторонами в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему договору, возмещаются виновной Стороной в установленном действующим законодательством РФ порядке. Расходы по ликвидации аварий, произошедших по вине Заказчика, возмещает Заказчик.

4.5. Исполнитель, в соответствии с действующим законодательством РФ, несет гражданско-правовую ответственность в полном объеме за причиненные имуществу Заказчика (если последний докажет) убытки и ущерб, явившиеся причиной неправомерных действий (бездействий) Исполнителя и (или) его работников при выполнении работ в рамках настоящего договора.

4.6. Исполнитель освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие непреодолимой силы, а также в случае затопления квартиры в результате аварии в расположенной выше квартире по вине Заказчика. В случае отсутствия возможности в срочном устранении аварии (отсутствие доступа к месту аварии), полную материальную ответственность несет пользователь помещения в многоквартирном доме.

4.7. Заказчик несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с нормами действующего законодательства РФ о пожарной безопасности.

5. Порядок разрешения споров

5.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

5.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.3. Все претензии по выполнению условий настоящего договора предъявляются Сторонами в письменной форме и направляются контрагенту заказным письмом или вручаются лично под расписку.

6. Условия и порядок изменения и расторжения договора

6.1. Настоящий договор может быть изменен и (или) расторгнут в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ.

6.2. Действие настоящего договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством РФ.

6.3. Об изменении и (или) расторжении настоящего договора Сторона-инициатор обязана уведомить другую Сторону не позднее, чем за 30-ть дней.

6.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора.

7. Срок действия договора

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует 3 (три) года, считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если до окончания срока действия договора не последует заявления одной из Сторон об отказе от настоящего договора, его пересмотре, либо о заключении нового договора.

8. Прочие условия

8.1. Настоящий договор составлен на 7-ми листах, в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

8.2. При исполнении настоящего договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента РФ, Правительства РФ и федеральных органов исполнительной власти, в том числе, действующими в части, не противоречащей ЖК РФ:

- «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме» и «Правилами изменения размеров 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», утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.06 г. №491;

- «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее по тексту – «Правила предоставления коммунальных услуг»);

- «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.03 г. №170;

- «Правилами пользования жилыми помещениями», утвержденными постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 . №25.

8.3. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

9. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

9.1. Заказчик

Жилищно-строительный кооператив № 45
Юридический адрес: 625062, г. Тюмень,
ул. Ставропольская, д. 3
ИНН 7204008730 КПП 720401001
ОГРН 1027200877417

9.2. Исполнитель

ООО «Содружество-Сервис»
Юридический адрес: 625049, г. Тюмень,
ул. Московский тракт, 117А, корп.1
Тел./факс: 34-37-34,
ИНН: 7204121221 КПП: 720401001
р/счет: 40702810600010001288
к/ счет: 30101810100000000639 в
Запсибкомбанк ОАО г. Тюмень
БИК: 047130639



Е.М. Алтуфьева

Генеральный директор



А.Ю.Пятибратов

Прошито, пронумеровано и с
креплено печатью _____ листов

Генеральный директор
ООО «Содружество-Сервис» _____
Литвибратов/

Председатель правления ЖСК-45
М. Алтуфьева/

