

ДОГОВОР № _____
на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества
многоквартирного дома по адресу:
РСО-Алания, г. Моздок, ул. _____, дом № __

г. Моздок

« _____ » _____ 201__ г.

ООО Управляющая Компания "Управ Дом" ОГРН 1091510000713, ИНН 1510016105, именуемое в дальнейшем "Обслуживающая организация", в лице генерального директора Чекоева Анатолия Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Товарищество собственников жилья " _____ ", в лице председателя правления _____, действующей на основании Устава, именуемое далее "ТСЖ", именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения правления Товарищества собственников жилья " _____ " многоквартирного дома по адресу: 363750 г. Моздок, ул. _____, дом № __, (далее – "многоквартирный дом") - протокол №__ от _____ 201__ г., в интересах Собственников помещений многоквартирного дома (далее – «Собственники») в целях соблюдения прав Собственников на получение услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, отвечающего требованиям ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

Под «Собственником» в настоящем Договоре понимается собственник помещения в многоквартирном доме, независимо от вида права собственности (долевая, общая), а также лица, пользующиеся его помещением(ями) в многоквартирном доме (Арендатор, наниматель).

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются положениями настоящего Договора, а также Конституцией РФ, Жилищным Кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491 (далее – «Правила оказания услуг»), а также нормативными актами исполнительных органов власти Российской Федерации, регулирующих правила оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Обслуживающая организация обязуется оказать комплекс услуг по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в порядке, объеме и сроки, определяемыми условиями настоящего Договора (далее – «услуги»), а при отсутствии соответствующего указания в Договоре, в соответствии Правилами оказания услуг, а Собственники обязуется принимать оказанные услуги и оплачивать их в размере и порядке, указанные в разделе 4 настоящего Договора.

2.2. Перечень общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого Обслуживающая организация оказывает услуги, определяется в соответствии со ст. 36 Жилищного Кодекса РФ и составляет:

- дворовая территория;
- фундаменты;
- несущие стены;
- лестничные марши и площадки;
- входные двери в подъездах, подвальное и чердачное помещение;
- кровля и чердачное помещение;

- внутридомовые инженерные сети электроснабжения;
- внутридомовые инженерные сети водоснабжения и водоотведения;
- внутридомовые инженерные сети теплоснабжения;
- др. несущие и ограждающие конструкции, механические устройства и приборы
- учета, предназначенные для обслуживания более чем одной квартиры.

2.3. Стороны пришли к соглашению, что минимальный перечень оказываемых Обслуживающей организацией услуг должен соответствовать нижеуказанному перечню:

- уборка дворовой территории и лестничных клеток
- техническое обслуживание и текущий ремонт системы электроснабжения;
- техническое обслуживание и текущий ремонт системы теплоснабжения;
- техническое обслуживание и текущий ремонт системы водоснабжения и водоотведения;
- организация сбора платежей с населения;
- проведение дезобработки мест общего пользования;
- очистка дымоходов;
- текущий ремонт конструктивных элементов.

Конкретный перечень услуг и их стоимость на соответствующий календарный период Стороны фиксируют в Смете затрат на содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемой Сторонами в срок, не позднее, чем за 10 (десять) календарных дней до введения в действие и начала соответствующего календарного периода. Смета является Приложением и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Обязанности Обслуживающей организации:

3.1.1. Оказывать услуги надлежащего качества, в порядке и сроки, установленные настоящим Договором и Правилами оказания услуг.

3.1.2. В целях оперативного реагирования на запросы и нужды Собственников Обслуживающая организация обязуется организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать от собственника(ов) и пользующихся его помещением(ями) лиц в многоквартирном доме заявки по телефонам диспетчерских служб коммунальных предприятий г. Моздока или по телефону 2-22-00, или по адресу: г. Моздок, пл. 50 лет Октября, дом 48, с 8 час. до 17 час., устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.3. Хранить и постоянно обновлять техническую документацию, относящуюся к общему имуществу многоквартирного дома, вносить изменения в техническую документацию, отражающую состояние дома в соответствии с результатами проводимых осмотров. Дефекты, выявленные в ходе технических осмотров, подлежат устранению. Результаты осмотров предоставляются ТСЖ по его требованию.

3.1.4. Информировать ТСЖ в течение одних суток путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае их личного обращения Собственников - немедленно, о плановых перерывах оказания услуг, о причинах, предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов оказания услуг. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их исполнения.

3.1.5. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ. Недостаток и дефект считается выявленным, если Обслуживающая организация получила письменную заявку на их устранение и если установлено, что недостатки и дефекты допущены по вине Обслуживающей организации.

3.1.6. В срок не позднее 3 (трех) дней до даты начала оказания конкретной услуги (выполнения работ) на общем имуществе многоквартирного дома внутри помещения(й) Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его

помещением(ями) в многоквартирном доме, время доступа в помещение(я), а при невозможности согласования направить в ТСЖ письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения(ий). В случае отказа в предоставлении доступа в жилое помещение, ответственность за непроведение работ и последующие последствия ложатся на ТСЖ.

3.1.7. По требованию ТСЖ предоставить отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в срок, не позднее 01 апреля года, следующего за отчетным. Отчет представляется письменно. По желанию ТСЖ представитель Обслуживающей организации присутствует на общем собрании членов ТСЖ, на котором подлежит рассмотрению данный отчет для дачи пояснений по нему. В отчете указывается:

а) сумма полученных Обслуживающей организацией средств в течение отчетного года в качестве платы по настоящему Договору;

б) сумма израсходованных Обслуживающей организацией средств в течение отчетного года по исполнению настоящего Договора;

в) список должников несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату по настоящему Договору, а также размеры сумм, не выплаченных ими на день предоставления отчета о выполнении Договора, меры принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер;

г) количество предложений, заявлений и жалоб собственников помещений в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков;

д) объем оказанных Обслуживающей организацией услуг по настоящему Договору.

3.1.8. На основании заявления ТСЖ и (или) Собственников о нанесении ущерба другими Собственниками или лицами, пользующихся их помещениями, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу или помещению(ям) Собственников.

3.1.9. По заявлению ТСЖ и (или) Собственников предоставлять плановую калькуляцию затрат на оказание услуг.

3.2. Обслуживающая организация вправе:

3.2.1. В установленном законодательством порядке взыскивать с Собственников сумму неплатежей и убытков, причиненных несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг по настоящему Договору.

3.2.2. Для оказания отдельных услуг по настоящему Договору привлекать третьих лиц без получения предварительного согласования Собственников.

3.2.3. Приостановить оказание услуг до погашения задолженности по оплате услуг, являющихся предметом настоящего Договора, за исключением услуг по устранению аварий или услуг, неисполнение которых создает угрозу для жизни или здоровью Собственников или пользующихся его помещением(ями) лиц в многоквартирном доме.

3.3. Собственники, члены ТСЖ или лица пользующихся их помещениями обязаны:

3.3.1. Своевременно и полностью оплачивать услуги Обслуживающей организации по настоящему Договору в порядке и сроки, установленные разделом 4 Договора.

3.3.2. Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, без письменного согласования с Обслуживающей организацией;

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более 3,0 кВт), дополнительные секции приборов отопления;

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования. ТСЖ и его члены, Собственники или лица пользующихся его помещением(ями) в многоквартирном доме несут ответственность за нарушение правил Пожарной безопасности.

3.3.3. Обеспечить, в течение 3 (трех) дней с момента обращения, доступ должностных лиц Обслуживающей организации в принадлежащие им помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ, а работников аварийных служб в любое время суток.

3.3.4. Сообщать Обслуживающей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.4. Собственники, члены ТСЖ или лица пользующихся их помещениями имеют право:

3.4.1. Участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества многоквартирного дома.

3.4.2. Присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Обслуживающей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

3.4.3. Знакомиться с содержанием технической документации на общее имущество многоквартирного дома.

3.4.4. Знакомиться с расценками на выполнение работ по текущему ремонту и содержанию внутридомового инженерного оборудования.

3.4.5. Знакомиться со сметой затрат на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4. Размер и порядок оплаты услуг

4.1. Оплата услуг Обслуживающей организации производится членами ТСЖ и Собственниками помещений многоквартирного дома, не являющихся членами ТСЖ, или лицами пользующихся его помещением(ями) в многоквартирном доме ежемесячно. Размер месячной платы за содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется на основании Калькуляции на соответствующий календарный период, являющееся Приложением к настоящему Договору и рассчитывается на 1 квадратный метр общей площади помещения Собственников многоквартирного дома.

4.2. Калькуляция на соответствующий календарный период является Приложением к настоящему Договору, утверждается Сторонами на Общем собрании членов ТСЖ с участием уполномоченного представителя Обслуживающей организации в срок, не позднее чем за 10 (десять) дней до даты введения в действие и начала соответствующего календарного периода.

Калькуляция вводится в действие и становится неотъемлемой частью настоящего Договора со дня подписания ее уполномоченными представителями Сторон при соблюдении процедуры, указанной в абзаце первом настоящего пункта Договора.

4.3. Члены ТСЖ и Собственники помещений многоквартирного дома, не являющиеся членами ТСЖ, или лица пользующиеся его помещением(ями) в многоквартирном доме вносят оплату услуг Обслуживающей организации на его расчетный счет в Центре оказания услуг по приему коммунальных платежей по адресу:: г. Моздок, ул. Ермоленко, д. 20 (остановка общественного транспорта «Горсовет») в срок не позднее 25 числа месяца, следующего за месяцем, за который осуществляется оплата.

4.4. Неиспользование Собственником или лицом пользующимся его помещением в многоквартирном доме (Арендатор), принадлежащего ему помещения, не является основанием для неисполнения обязательства по оплате услуг исполнителя по Договору.

4.5. Если размер фактически внесенной платы за оказание услуг по настоящему Договору окажется меньше месячной стоимости услуг Обслуживающей организации более чем на 10 процентов, то Обслуживающая организация в одностороннем порядке имеет право изменить перечень и сроки запланированных на указанный период услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с обязательным уведомлением ТСЖ о том, приостановление каких видов услуг будет произведено в данном периоде.

4.6. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору, подготовленного по письменной заявке ТСЖ о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае невыполнения аварийных работ по обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в сроки, установленные настоящим Договором и (или) Правилами оказания услуг, Обслуживающая организация обязана выплатить ТСЖ неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от стоимости соответствующих работ за каждый день нарушения сроков.

Обязанность Обслуживающей организации по выплате неустойки возникает по истечении 30 (тридцати) дней с даты получения мотивированной письменной претензии при условии соблюдения порядка фиксации нарушения условий Договора, установленного разделом 6 Договора.

5.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за услуги по настоящему Договору ТСЖ обязано выплатить Обслуживающей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

6. Порядок оформления акта о нарушении условий настоящего договора

6.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по обслуживанию и текущему ремонту общего имущества или причинения вреда общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме и (или) пользующихся его помещением(ями) лиц, а также по требованию Обслуживающей организации составляется Акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба.

6.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Обслуживающей организации, представителей ТСЖ, представителей подрядных организаций, членов ТСЖ, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков, факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) лиц, пользующихся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видео съемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, разногласия разрешаются в обязательном для Сторон претензионном досудебном порядке, а при недостижении взаимного соглашения в претензионном порядке все споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

8. Форс-мажор

8.1. Обслуживающая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств (непреодолимая сила). Стороны пришли к соглашению, что к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Обслуживающей организации, задержка поставки по вине третьих лиц или отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение неограниченного срока.

9.2. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора.

9.3. Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению Сторон посредством подписания двустороннего соглашения о расторжении либо в одностороннем порядке посредством направления уведомления о расторжении в срок, не позднее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до предполагаемой даты расторжения

9.4. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с п.9.3. настоящего Договора Обслуживающая организация:

а) вправе потребовать от Собственников и пользующихся их помещениями лиц возмещения расходов, понесенных им в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Обслуживающей организации. При этом обязательства Собственников по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственниками указанных расходов в полном размере;

б) обязан передать техническую документацию на общее имущество многоквартирного дома представителю Собственников.

9.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов.

9.6. Все приложения являются неотъемлемой частью Договора.

9.7. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора. Договор составлен на 7 страницах.

10. Реквизиты сторон:

**Председатель
Правления ТСЖ " _____ ":**

подпись (фамилия, инициалы)
Реквизиты ТСЖ:
ИНН
ОГРН
Адрес: г. Моздок, ул. _____, дом _____

**Обслуживающая организация
Директор ООО УК "Управ Дом"**

подпись (фамилия, инициалы) /Чекоев А.А./
Банковские реквизиты:
ИНН: 1510016105
Кор.счет 30101810500000000717
Расч. сч. 40702810460340001338
БИК 040702660
в Северо-Кавказском банке ОАО «Сбербанк России» г. Ставрополь