

**Договор
на оказание услуг, по содержанию общего имущества дома**

«01» декабря 2012 г.

г. Комсомольск - на- Амуре

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **ул. Металлургов, дом 27** (далее «Дом»), именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Служба заказчика по жилищно-коммунальному хозяйству», в лице директора Зимина Сергея Игоревича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Организация», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. «Собственник» поручает, а «Организация» обязуется, в течение согласованного срока, в пределах суммы денежных средств поступающих от «Собственника», оказывать услуги по содержанию общего имущества дома.

1.2. «Организация» принимает на себя обязательства по оказанию услуг и выполнению работ по содержанию общего имущества в «Доме» в соответствии с перечнем, объемом и условиями их выполнения, установленными настоящим договором и Приложением №1 к договору.

2. Основные понятия

2.1. «Собственники» - все лица, владеющие помещениями в «Доме» на праве собственности.

2.2. «Собственник» - лицо, владеющие жилым или нежилым помещением в «Доме» на праве собственности.

2.3. «Организация» - Общество с ограниченной ответственностью «Служба заказчика по ЖКХ» - организация, уполномоченная общим собранием «Собственников» многоквартирного «Дома» на оказание услуг, выполнение работ по содержанию общего имущества дома, на условиях настоящего договора.

2.4. «Исполнитель» - организация независимо от ее организационно правовой формы, а так же индивидуальный предприниматель выполняющие работы или оказывающие услуги «Собственникам» по возмездному договору, заключенному «Организацией» от имени и за счет «Собственников».

3. Общие положения

3.1. «Собственник» в соответствии с решением общего собрания доверяют уполномоченному ими лицу подписывать акты выполненных работ, контролировать исполнение «Организацией» своих обязанностей. В случае если «Собственники» не выбрали уполномоченное лицо, то принимать выполненные работы и подписывать акты выполненных работ вправе любой из «Собственников».

3.2. По поручению «Собственников» «Организация» производит начисление, сбор, перерасчет, расщепление, взыскание просроченных платежей «Собственников», подлежащих оплате по настоящему договору, с правом передачи этих полномочий третьим лицам в установленном законом порядке.

3.3. В соответствии с Федеральным Законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» «Собственники» дают «Организации» свое согласие на сбор, хранение и обработку своих персональных данных, а так же использование их в целях исполнения настоящего договора, и представление персональных данных организациям предоставляющим коммунальные услуги и третьим лицам только в целях исполнения настоящего договора.

4. Права и обязанности «Сторон»

4.1. «Организация» обязана:

4.1.1. В пределах поступивших от «Собственников» денежных средств, самостоятельно или с привлечением иных юридических или физических лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости – сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы оказывать услуги и выполнять работы предусмотренные настоящим договором и Приложением № 1 к нему.

4.1.2. Рассматривать в течение 10 дней жалобы, заявления и иные обращения «Собственника», касающиеся предоставления услуг и выполнения работ по настоящему договору;

4.1.3. Вести домовую учет в доле расходов и доходов;

4.1.4. Ежегодно сообщать «Собственнику», путем размещения объявлений возле входа в подъезды «Дома», либо в счетах на оплату, о заключенных договорах с организациями, выполняющими работы и оказывающими жилищно-коммунальные услуги, условиях и порядке оплаты жилищно-коммунальных услуг, об утверждении новых тарифов на жилищно-коммунальные услуги;

4.1.5. Производить начисление платежей «Собственникам» за услуги, установленные настоящим договором, и выставлять счет на оплату в срок до 01 числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

4.1.6. Ежегодно доводить до сведения «Собственников» информацию, письменным уведомлением, либо в счетах на оплату, об адресах и номерах телефонов «Организации», привлеченных к обслуживанию организаций, аварийных служб и организаций, с которыми заключены договоры в целях исполнения обязательств по договору;

4.1.7. Производить осмотр общего имущества, расположенного в местах общего пользования (находящегося за пределами жилых и нежилых помещений принадлежащих «Собственникам» и «Пользователям») не реже чем два раза в год, перед запуском отопления и после окончания отопительного сезона. После произведенного осмотра общего имущества, проинформировать уполномоченное «Собственниками» лицо или всех «Собственников» о результатах осмотра и мероприятиях необходимых для устранения выявленных дефектов, а так же о необходимости «Собственникам» принять на общем собрании решение о проведении конкретных видов ремонтных работ, принятия решения о поручении их выполнения «Организации», принятия решения о финансировании этих работ и услуг «Собственниками».

4.2. «Организация» вправе:

4.2.1. Взыскивать в судебном порядке с «Собственника» задолженность по настоящему договору

4.2.2. Требовать в претензионном и судебном порядке возмещения «Собственника» ущерба и убытков, причиненных «Организации» или общему имуществу «Дома» вследствие действий, либо бездействия «Собственника»;

4.2.3. Самостоятельно или с привлечением иных юридических или физических лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества «Дома» в объемах и на условиях установленных настоящим договором;

4.2.4. Учитывая интересы «Собственников» самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему договору.

4.2.5. В случае возникновения угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в «Доме» перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для ее устранения, с последующим уведомлением «Собственников» в течение 1 месяца с момента проведения соответствующих работ, путем размещения на досках объявлений возле входа в подъезд, либо в счетах на оплату.

4.2.6. «Организация» вправе самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по настоящему договору, в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств от «Собственников», и ее производственных возможностей.

4.3. «Собственник» обязан:

4.3.1. Нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах:

- на содержание общего имущества «Дома» путем внесения платы за содержание и ремонт;

4.3.2. Поддерживать многоквартирный дом в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с общим имуществом, соблюдать права и законные интересы соседей, а также правила содержания и пользования жилыми помещениями, общим имуществом, другим оборудованием находящемся в многоквартирном доме, в соответствии с действующим законодательством;

4.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные и эксплуатационные требования, в том числе:

- не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- не допускать выполнения в помещениях работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- не допускать нахождения и хранения личного имущества в местах общего пользования.

4.3.4. Соблюдать правила пожарной безопасности, в том числе не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения и захламления коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, чердаков, подвалов, балконов и лоджий, других мест общего пользования, не устанавливать в местах общего пользования несанкционированные перегородки, выполнять другие требования пожарной безопасности;

4.3.5. Содержать и поддерживать жилое помещение, санитарно-техническое и электрическое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет ремонт жилого помещения и санитарно-технического, электрического оборудования, находящегося внутри него и не относящегося к общему имуществу;

4.3.6. Не допускать выполнения работ и не совершать иные действия, приводящие к порче или изменению характеристик электрического и инженерного оборудования, помещений, общего имущества или конструкций «Дома», загрязнению придомовой территории. В противном случае возмещать расходы по ремонту

поврежденных жилых (нежилых) помещений, общего имущества «Дома» и расходы на уборку загрязненной придомовой территории;

4.3.7. Обеспечивать представителям «Организации» (при наличии у последних удостоверения личности) доступ в помещения «Собственника» для исполнения условий настоящего договора;

4.3.8. В случае временного отсутствия в помещении, сообщать в «Организацию» место своего нахождения, свой контактный телефон, телефон и адрес доверенных лиц, на случай необходимости принятия мер по ликвидации аварийной ситуации. В случае непредставления такой информации обязуется возместить причиненный ущерб гражданам;

4.3.9. Своевременно, до 10 числа месяца следующего за истекшим месяцем, и в полном объеме производить оплату по настоящему договору;

4.3.10. Не устанавливать, не подключать и не допускать одновременное использование электроприборов и машин суммарная мощность, которых превышает допустимые возможности электрической сети.

4.3.11. Не устанавливать механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, отопительные приборы (в том числе дополнительные секции), отключающие, регулирующие устройства и иное оборудование на общее имущество в жилых помещениях, а также в местах общего пользования самостоятельно (т.е. своими силами или с привлечением сторонней организации без разрешительной документации и письменного согласования с «Организацией»), а так же без оформления акта передачи установленного оборудования на управление «Организации». В противном случае с данного имущества снимается статус общего имущества и «Заказчик», допустивший нарушение настоящего пункта договора, обязуется самостоятельно нести обязанность по содержанию и ремонту данного имущества, а так же обязуется нести полную ответственность за ущерб причиненный в результате установки и использования такого имущества.

4.3.12. В случае возникновения необходимости проведения «Организацией» не установленных настоящим договором работ или услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине «Собственника», либо в связи с нарушением «Собственника» настоящего договора, указанные работы проводятся за счет «Собственника»;

4.3.13. Согласовывать с органом местного самоуправления все проводимые переустройства и перепланировки в помещениях и уведомлять о них в письменном виде «Организацию»;

4.3.14. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством.

4.4. «Собственник» вправе:

4.4.1. Пользоваться общим имуществом в «Доме» в соответствии с его назначением;

4.4.2. Осуществлять контроль над деятельностью «Организации» по исполнению настоящего договора в порядке установленном договором;

4.4.3. Вносить в «Организацию» письменные, конструктивные предложения по совершенствованию управления «Домом»;

4.4.4. Получать полную и достоверную информацию о деятельности «Организации» в рамках настоящего договора и ее контрагентах привлекаемых для исполнения условий настоящего договора.

4.4.5. Требовать от «Организации», в части взятых ей на себя обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

5. Цена договора

5.1. Размер платы за содержание общего имущества «Дома», а так же Приложение №1, определяющее перечень, объем услуг, работ и условия их выполнения, утверждены общим собранием «Собственников».

5.2. На момент подписания данного договора цена, оказываемых «Организацией» услуг, устанавливается в размере, рекомендованном администрацией города Комсомольска-на-Амуре Постановлением от 19.10.2011 г № 3062 -па для нанимателей жилых помещений по статьям оплаты «содержание и ремонт жилья» и составляет 10,61 руб. за 1 кв.м. общей площади помещения. Установленный размер платы за содержание и ремонт устанавливается на срок до изменения Постановления от 19.10.2011 г № 3062 -па;

5.3. Размер обязательного ежемесячного платежа может быть изменен на основании решения общего собрания «Собственников», исходя из утвержденного годового плана мероприятий на следующий год по ремонту и содержанию общего имущества «Дома»;

5.4. Стороны пришли к соглашению, что в случае не принятия «Собственниками» решения об утверждении размера платы за содержание и ремонт общего имущества «дома» до 01 ноября текущего года, «Организация» принимает стоимость услуг по данному договору на следующий год в размере, рекомендованном администрацией города Комсомольска-на-Амуре для нанимателей жилых помещений по статьям оплаты «содержание и ремонт жилья»; Размер платы за содержание устанавливается на срок не менее чем один год;

5.5. Обязательный ежемесячный платеж вносится «Собственником» - физическим лицом в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежного документа, представляемого «Организацией», «Собственником» - юридическим лицом в срок до 15 числа текущего месяца, на основании счета на предоплату. Счет фактура является документом подтверждающим факт оказания услуги по настоящему договору для «Собственника» – юридического лица. Допускается авансовое внесение платежей в счет будущих месяцев;

5.6. Не использование помещения «Заказчиком» не является основанием для не внесения платы по настоящему договору;

5.7. «Организация» обязана довести информацию об изменении размера обязательного ежемесячного платежа по настоящему договору не позднее, чем за 30 дней до начала действия новых расценок;

6. Ответственность сторон

6.1. Ответственность «Организации»:

6.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых «Организацией» по настоящему договору, она несет ответственность, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором;

6.1.2. «Организация» несет ответственность за своевременное предоставление отчетов о выполнении своих обязательств;

6.1.3. «Организация» несет ответственность за качество оказанных услуг и выполненных работ по настоящему договору. В случае обнаружения недостатков в качестве выполненных работ «Организация» производит устранение выявленных недостатков.

6.1.4. «Организация» несет ответственность в рамках действующего законодательства в случае причинения ущерба работниками «Организации» при исполнении ими своих трудовых обязанностей.

6.1.5. «Организация» не несет ответственность в случаях:

- «Организация» не несет ответственности за ущерб, который возникает для «Собственников» вследствие недостатка средств на содержание и ремонт общего имущества.
- «Организация» не несет ответственности и не возмещает ущерб, возникший по вине третьих лиц, в результате вандализма, кражи, поджога, и т.п.

6.2. Ответственность «Собственника»:

6.2.1. «Собственник», не обеспечивший допуск представителей «Организация» и (или) специалистов организаций, для устранения аварии и производства ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед «Собственниками», «Организацией» и другими лицами;

6.2.2. «Собственник» несет ответственность за нарушение им требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством;

7. Порядок разрешения споров

7.1. Стороны пришли к соглашению об обязательности досудебного порядка урегулирования спора. Все споры, возникшие из настоящего договора или в связи с его исполнением, разрешаются сторонами путем досудебного порядка. В том случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон;

7.2. Все претензии (жалобы, заявления) «Собственника» предъявляются «Организации» в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в журнале регистрации «Управляющей организации»;

7.3. «Организация» в десятидневный срок представляет ответ на претензии (жалобы, заявления) «Собственнику».

7.4. Все претензии, предписания, предупреждения, рекомендации «Организации» вручаются «Собственнику» в письменном виде, за подписью получателя.

8. Форс-мажор

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение настоящего договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменения действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств по договору продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

9. Срок действия договора и порядок внесения изменений в договор

9.1. Договор заключен сроком на один год;

9.2. Все изменения и дополнения в настоящий договор вносятся путем составления письменного соглашения, подписанного «Организацией» и не менее двух третей «Собственников»;

9.3. Настоящий договор автоматически расторгается с «Собственником» с момента прекращения у него права собственности на помещение в «Доме» и представления в «Организацию» подтверждающих документов;

9.4. В случае досрочного расторжения договора по инициативе «Собственников», «Собственники» возмещают все понесенные «Организацией» расходы, связанные с исполнением условий настоящего договора;

9.5. При отсутствии заявлений одной из «Сторон» о прекращении настоящего договора за один месяц до окончания срока его действия, он считается продленным на тех же условиях, за исключением размера платы, который определяется в соответствии с разделом 5 настоящего договора. Данный договор может быть пролонгирован многократно.

Приложение № 1 перечень работ, связанных с содержанием общего имущества многоквартирного дома

10. Реквизиты сторон.

«Организация»

Общество с ограниченной ответственностью

«Служба заказчика по

жилищно-коммунальному хозяйству»

681000, г. Комсомольск-на-Амуре

пр. Ленина, д.42/5, 53-37-13

ИНН/КПП 2703048232/270301001

Дальневосточный банк Сбербанк РФ

р/счет 40702810770050002636

к/счет 30101810600000000608

БИК 040813608

ОГРН 1027700132195

«Собственники» помещений

многоквартирного дома № 27

Директор

С.И. Зимин

