

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

«01» сентября 2011г.

г. Комсомольск - на- Амуре

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **пр. Щеглова, 4** (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 домовый 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, а также пеню, начисленную в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором;

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.

4.3. «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:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- 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. Возмещать «Организации» расходы, возникшие в связи с допущенными по вине «Собственника» нарушениями правил пожарной безопасности, повлекшие за собой причинение ущерба общему имуществу «Собственников» и третьим лицам;

4.3.6. 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;

4.3.7. 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;

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

4.3.9. 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 и юридическим лицам и их имуществу;

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

4.3.11. В случае предоставления «Собственником» своего помещения в пользование третьим лицам, сообщать об этом в «Организацию»;

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

4.3.13. 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.

4.3.14. 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 «Собственником» настоящего договора, указанные работы проводятся за счет «Собственника», допустившего нарушение путем дополнительной оплаты;

4.3.15. До 01 ноября текущего года «Собственники» обязаны утвердить на общем собрании «Собственников» годовой план мероприятий на следующий год с перечнем, объемом услуг, работ по содержанию общего имущества «Дома», с условиями их выполнения, а так же устанавливать соответствующий этому плану размер оплаты за содержание общего имущества «Дома», а так же иные услуги по настоящему договору. В случае не представления «Организации» до 01 ноября текущего года утвержденного «Собственниками» годового плана мероприятий на следующий год, «Организация» самостоятельно разрабатывает данный план и в срок до 01 февраля следующего за текущим годом представляет его на утверждение «Собственникам», а так же устанавливает соответствующий этому плану размер платы. При установлении размера платы «Организация»

руководствуется рекомендованными администрацией города Комсомольска-на-Амуре тарифами для нанимателей жилых помещений по статьям оплаты «содержание и ремонт жилья»;

4.3.16. Требовать от лица являющегося пользователем помещения подчиняется всем решениям общего собрания «Собственников» касающимся содержания и ремонта общего имущества, а так же размера платы за содержание и ремонт общего имущества.

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

4.3.18. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего договора и исполнения обязанностей установленных в нем в соответствии с действующим законодательством и решением общего собрания.

4.3.19. 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 08.11.2010 № 3441-па для нанимателей жилых помещений по статьям оплаты «содержание и ремонт жилья» и составляет 9,9 руб. за 1 кв.м. общей площади помещения. Установленный размер платы за содержание и ремонт устанавливается на срок до изменения Постановления от 08.11.2010 № 3441-па;

5.4. 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»;

5.5. 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;

5.6. 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;

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

5.8. «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» освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых по настоящему договору, а также освобождается от возмещения причиненного ущерба, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины кого-либо из «Собственников» либо «Заказчика», в том числе вследствие ненадлежащего исполнения «Собственниками» или «Заказчиком» своих обязанностей, а так же в других случаях предусмотренных действующим законодательством;

- «Организация» не несет ответственность за качество оказываемых по настоящему договору услуг и выполняемых работ в случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества «Собственников» и не принятия «Собственниками» решения о его ремонте. Факт истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества «Собственников» устанавливается «Собственниками» на общем собрании, либо «Организацией» по результатам осмотра общего имущества, либо другой специализированной организацией привлеченной «Собственниками» для дачи заключения, либо органами государственной власти, уполномоченными осуществлять контроль и надзор за качеством содержания многоквартирных домов.

- «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, с которыми «Организация» заключила договор во исполнение настоящего договора, 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. В случае нарушения «Собственника» сроков внесения платежей, установленных настоящим договором, «Собственник» уплачивает «Организации» пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты задолженности включительно;

6.2.3. «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 два месяца до окончания срока его действия, он считается продленным на тех же условиях, за исключением размера платы, который определяется в соответствии с разделом 4 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 № 4

по пр. Щеглова

Директор

С.И. Зимин

