

ДОГОВОР №

на оказание услуг по содержанию и текущему ремонту
общего имущества в многоквартирном доме

г. Черногорск

«21» июля 2015 г.

ООО «ЖЭУ-7», в лице директора Ефремовой Елены Алексеевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с одной стороны,
и Собственники помещений в многоквартирном доме № 10 по ул. Чайковского, именуемые в дальнейшем «Собственники», в лице уполномоченного представителя дома — _____, действующего на основании Решения общего собрания собственников многоквартирного дома, именуемого в дальнейшем, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Исполнитель обязуется оказывать Собственникам услуги по обслуживанию, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (МКД), расположенном по адресу:

Республика Хакасия, город Черногорск, ул. Чайковского, дом № 10, в соответствии с технической характеристикой жилого дома, согласно Приложению № 1 к настоящему договору.

1.2. Работы, не оговоренные в Приложении №1, а также работы, стоимость которых превышает размер финансирования Собственниками МКД в рамках платежей в соответствии с утвержденным тарифом, выполняются по отдельным договорам.

1.3. Капитальный ремонт общего имущества МКД предметом данного договора не является.

1.4. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом собственников является:

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение собственника. Окна, дверь и внутренняя отделка относятся к личному имуществу собственника помещения;
- на системах отопления - отсекающая арматура (первый вентиль) от отопительных приборов, расположенных в помещении собственника, при отсутствии отсекающей арматуры (вентилей) на системе теплоснабжения - первое сварное соединение от отопительных приборов собственников. Отсекающая арматура и отопительные приборы относятся к личному имуществу собственника помещения;
- на системах горячего и холодного водоснабжения - место соединения горизонтальной разводки системы горячего и холодного водоснабжения в помещении собственника со стояками холодного и горячего водоснабжения. Горизонтальная разводка системы горячего и холодного водоснабжения, находящаяся в помещении собственника, относится к личному имуществу собственника помещения;
- на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении собственника. Система канализации, расположенная в помещении Собственников до канализационного стояка, относится к личному имуществу собственника помещения;
- на системе электроснабжения входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик, автоматические выключатели и внутренняя электропроводка с электрооборудованием - относятся к личному имуществу собственника помещения (квартиры).

Ремонт личного имущества Собственники помещения (квартиры) проводит за собственные средства. По настоящему договору Исполнитель не оказывает услуг по содержанию, ремонту и замене обогревающих элементов (радиаторов отопления) установленных в жилых и нежилых помещениях дома, данные обогревающие элементы ремонтируются и заменяются за счет собственников помещений.

1.5. Услуги по обслуживанию и ремонту общего имущества МКД, стоимость которых превышает размер финансирования производимого Собственниками МКД в рамках платежей в соответствии с утвержденным тарифом, выполняются по отдельным договорам, на основании решения общего собрания собственников о согласовании проведения работ и финансировании их собственниками МКД.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. Исполнитель обязуется:

- 2.1.1. Осуществлять техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества МКД, в соответствии с техническими характеристиками МКД, в том числе обслуживание и ремонт межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, технических этажей, чердаков, подвалов, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживаемое, более одного помещения, в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыш, ограждающих несущие и ненесущие конструкции МКД, механического, электрического, санитарно – технического оборудования, коллективных приборов учета (при наличии), и иного оборудования, за исключением оборудования газового оборудования, находящегося в данном МКД, обслуживаемого более одного внутридомового помещения, в соответствии с приложением №1 к настоящему договору.
- 2.1.2. Не допускать переоборудования общего имущества МКД без согласия Собственников, если такое переоборудование существенно изменит условия пользования МКД.
- 2.1.3. Уведомлять Собственников о ремонте общего имущества дома за неделю; об отключении при проводимых испытаниях или иных изменениях режима работы инженерных сетей жилого дома за 2 суток (за исключением возникновения в сетях аварийной ситуации).
- 2.1.4. Выполнять заявки Собственников по устранению неисправностей и аварий в соответствии с настоящим договором в установленные законодательством сроки.
- Не предусмотренные настоящим договором услуги по устранению неисправностей в инженерном оборудовании расположенном в помещениях Собственников не относящимся к общему имуществу дома по тепло-водоснабжению, водоотведению, электроснабжению оказываются Исполнителем на основании заявок Собственников за отдельную плату.
- 2.1.5. Осуществлять начисление платы и прием платежей за предоставление услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, открытие лицевых счетов, перерасчет вышеуказанных начислений согласно установленному законом порядку, выдачу копий лицевых счетов, регистрацию граждан по месту жительства и по месту пребывания, снятие граждан с регистрационного учета, ведение учета граждан допризывного и призывного возраста, состоящих на воинском учете, выдачу справок о регистрации по месту жительства, с учетом действующих правил и порядка, установленных правовыми актами.
- 2.1.6. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов на услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.
- 2.1.7. Осуществлять контроль за эксплуатацией Собственниками общего имущества МКД в соответствии с его назначением, а также соблюдением им обязательств, предусмотренных настоящим договором, в том числе своевременным внесением платежей.
- 2.1.8. Соблюдать конфиденциальность персональных данных собственников жилья, полученных им в ходе исполнения настоящего договора и обеспечивать их безопасность в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».
- 2.2. «Собственники» обязуются:
- 2.2.1. Вносить ежемесячно плату, предусмотренную настоящим договором, не позднее 10-го числа месяца следующего за расчетным.
- 2.2.2. Соблюдать правила пользования (не)жилыми помещениями МКД, в том числе:
- использовать (не) жилое помещение в соответствии с его назначением;
 - обеспечивать сохранность и нормальную эксплуатацию (не) жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования. При обнаружении неисправностей в помещении собственника немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о них Исполнителю или в соответствующую аварийно-диспетчерскую службу Исполнителя;
 - обеспечивать сохранность и нормальную эксплуатацию общего имущества МКД;
 - соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего имущества дома; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
 - не допускать сбрасывания в канализацию мусора и отходов;
 - соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, при топке печей и кухонных очагов; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, подключения нагрузок превышающих установленные нормативы, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
 - производить за свой счет текущий и капитальный ремонты занимаемого (не)жилого помещения, обеспечить за свой счет устранение повреждений (не)жилого помещения, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования;
 - не производить переустройства, реконструкции, перепланировки (не)жилого и подсобных помещений, переоборудования балконов и лоджий, инженерного оборудования, переустановки либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования без получения

соответствующих разрешительных документов, предусмотренных действующим законодательством.

- не использовать теплоноситель не по прямому назначению, содержать отопительные приборы отопления в надлежащем состоянии;
 - не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных и иных услуг.
- 2.2.3. Не допускать выполнения в помещении собственника работ или совершения других действий, приводящих к порче и разрушению (не)жилых помещений, общего имущества дома, а также нарушающих нормальные условия проживания в других помещениях МКД, в том числе создающих повышенный шум, вибрацию, и т.п.
- 2.2.4. Своевременно производить за свой счет внутриквартирный ремонт, следить за состоянием общего имущества, находящегося в (не)жилом помещении.
- 2.2.5. Обеспечивать доступ в занимаемое (не)жилое помещение представителям Исполнителя, включая работников организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт общего имущества жилого дома и находящегося в нем инженерного оборудования, для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества жилого дома, инженерного оборудования относящегося к общему имуществу, а также для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправностей общего имущества дома, оборудования, приборов учета и контроля, находящегося в (не)жилом помещении, создающих угрозу причинения вреда имуществу, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема.
- 2.2.6. Ознакомить всех совершеннолетних членов своей семьи Собственника совместно с ним проживающих с условиями настоящего договора.

3. ПРАВА СТОРОН:

3.1. Исполнитель имеет право:

- 3.1.1. Своевременно получать плату за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, предусмотренную в разделе 4 настоящего договора, а также иные услуги, оказанные Исполнителем, не предусмотренные настоящим договором.
- 3.1.2. Взыскивать в установленном законом порядке задолженность по оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД.
- 3.1.3. Не оказывать услуги сверх полученного финансирования от Собственников МКД, в случаях образования задолженности в результате невнесения платы по настоящему договору.
- 3.1.4. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в жилом помещении «Собственника», оставив последнего в известность о дате и времени осмотра;
- 3.1.5. Осуществлять другие права, обусловленные настоящим договором, предоставленные законом, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и иными нормативными актами, в целях исполнения условий настоящего договора.
- 3.1.6. Выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в установленных Договором объемах и соответствующего качества самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц.

3.2. Собственник имеет право:

- 3.2.1. Пользоваться общим имуществом жилого дома, получать качественные услуги, предусмотренные настоящим договором.
- 3.2.2. Требовать от Исполнителя производить расчеты, связанные с оплатой оказанных услуг по настоящему договору, с учетом предоставленных «Собственнику» и членам его семьи льгот и субсидий (компенсаций) на оплату указанных услуг в установленном законом порядке.
- 3.2.3. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку жилого и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, переустановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законом порядке.
- 3.2.4. Пользоваться иными правами, предоставленными Собственнику действующим законодательством РФ.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ.

- 4.1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Жилищным кодексом РФ.
- 4.2. Тариф за обслуживание, содержание и ремонт общего имущества жилого дома утверждается Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- 4.3. Размер платы по настоящему договору для Собственников МКД составляет 10,25 рублей за один кв. м. общей площади помещения собственника (без учета НДС)) в месяц.
- 4.4. Оплату по настоящему договору собственники обязуются вносить до 10 числа месяца следующего за отчетным.
- 4.5. Условия оплаты дополнительных работ, не предусмотренных данным Договором, определяются отдельным соглашением.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

- 5.1. Исполнитель несет ответственность за неисполнение или надлежащее исполнение договорных обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 5.2. Исполнитель освобождается от ответственности неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств, приведших к причинению вреда жизни, здоровью или имуществу Собственника, при наступлении условий непреодолимой силы (землетрясение, ураган, шквалистый ветер, наводнение и т.п.)
- 5.3. Собственники несут ответственность за нарушение условий настоящего договора, в том числе, если неисполнение или ненадлежащее исполнение произошло по вине членов семьи Собственников и (или) иных лиц, постоянно и временно проживающих с ним в данном жилом помещении.
- 5.4. Собственники несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
- 5.5. Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине Собственников или членов его семьи, обеспечивает Исполнитель за счет средств виновника.
- 5.6. Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

6. ИЗМЕНЕНИЯ В ДОГОВОРЕ.

- 6.1. Все изменения и дополнения к договору оформляются дополнительным соглашением, подписываются Исполнителем и Собственниками или их уполномоченными представителями.
- 6.2. Условия настоящего договора могут быть изменены по соглашению сторон.

7. СРОК ДОГОВОРА. УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

- 7.1. Срок действия договора устанавливается с 21 июля 2015 г. по 21 июля 2016 г. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора за 30 дней до окончания срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.
- 7.2. В случае возникновения разногласий заинтересованная сторона договора может обратиться в суд для их урегулирования.

Адреса и реквизиты сторон

«Исполнитель»
ООО «ЖЭУ-7»
Юр.дрес: 655150, Республика Хакасия,
г. Черногорск, ул. Красных Партизан, 33-3
ОГРН 1081903000431,
ИНН 1903018089, КПП 190301001
Р/с 40702810571000095960,
отделение № 8602 Сбербанка России
г. Абакан
К/с 30101810500000000608
БИК 049501608

Директор



/Ефремова Е.А.

«Представитель Собственников»

Солдатов О.А.
Александрович
т.ф. 961454643

Солдатов О.А. Селин

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящее Приложение устанавливает перечень оказываемых услуг и выполняемых работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме по адресу:

Республика Хакасия, город Черногорск, ул. Часового, дом № 10

2. Перечень услуг и работ в отношении каждого многоквартирного дома определяется с учетом: состава общего имущества многоквартирного дома, конструктивных элементов многоквартирного дома, степени его благоустройства

II. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:
 - выявление повреждений, деформаций. При выявлении нарушений детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановление эксплуатационных свойств конструкций;
 - проверка технического состояния видимых частей конструкций и устранение выявленных нарушений;
 - проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:
 - проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
 - проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
 - контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:
 - выявление повреждений, деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств. При выявлении нарушений детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановление эксплуатационных свойств конструкций
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:
 - выявление нарушений условий эксплуатации;
 - выявление наличия, характера и величины трещин, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;
 - проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);
 - при выявлении повреждений и нарушений - проведение восстановительных работ.
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:
 - проверка кровли на отсутствие протечек;
 - выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши;
 - проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;
 - проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;
 - проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;
 - при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - их устранение.
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:
 - выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;
 - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:
 - контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;
 - контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (пружины);
 - при выявлении повреждений и нарушений - проведение восстановительных работ.
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки, устранение выявленных нарушений.
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему

- имуществу в многоквартирном доме:
 - проверка состояния основания, поверхностного, слоя устранение выявленных нарушений;
 - при выявлении повреждений и нарушений, проведение восстановительных работ.
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:
- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
 - при выявлении нарушений в отопительный период - проведение восстановительных работ.
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции:
- техническое обслуживание определение работоспособности оборудования и элементов систем;
 - устранение не плотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, зонтов над шахтами;
 - при выявлении повреждений и нарушений – проведение восстановительных работ.
12. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:
- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов при их наличии;
 - восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
 - контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;
 - контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока;
 - промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;
 - промывка систем водоснабжения.
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:
- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
 - удаление воздуха из системы отопления;
 - промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.
14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования:
- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, восстановление цепей заземления;
 - обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;
 - техническое обслуживание и ремонт, наладка электрооборудования;
15. Работа аварийно-диспетчерской службы.
16. Услуги по учету населения по месту жительства и пребывания.

Директор ООО «ЖЭУ-7»



/Ефремова Е.А.

Солдатенко О.А. Силь