

ДОГОВОР

на обслуживание, содержание и ремонт общего имущества жилого дома

г.Казань

« ___ » _____ 2012 года

Собственник жилого или нежилого помещения или уполномоченный представитель собственника в многоквартирном жилом доме № 58 по улице Гвардейская города Казани

именуемый в дальнейшем «**Потребитель услуг**», действующий на основании _____

с одной стороны, и **ТСЖ «Квадрига»** в лице Председателя Правления _____

действующий на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Исполнитель**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

«Исполнитель» обязуется оказывать «Потребителю услуг» услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию, эксплуатации и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в котором расположено помещение, принадлежащее «Потребителю услуг».

2. Срок действия Договора.

Договор заключен сроком на 1 (Один) год. При отсутствии взаимных претензий сторон, Договор считается автоматически продлённым на следующий срок.

3. Стоимость работ по Договору.

3.1. Месячная стоимость услуг осуществляется по ставкам и тарифам, устанавливаемых органами местного самоуправления по коммунальным услугам.

3.2. Тариф за обслуживание, содержание и ремонт общего имущества жилого дома определяется Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3 Тариф за обслуживание, содержание и ремонт общего имущества жилого дома может быть изменен по соглашению сторон, при существенных изменениях обстоятельств .

3.4 Работы, не оговоренные в Приложении № 1, также как внеплановые работы, не имеющие достаточного финансирования, выполняются по отдельным договорам.

4. Порядок и условия расчетов за выполненные работы.

4.1. Оплата поставленных услуг производится по единому платежному документу - счет-фактуре, предъявляемой управляющей организацией.

4.2. Размер оплаты определяется в порядке, установленном действующим законодательством, с учетом площади помещения, иных количественных и качественных характеристик помещения, качество предоставления коммунальных и иных услуг (работ) с учетом фактического потребления и в зависимости от расценок организаций поставщиков.

4.3 Окончательный расчет производится до 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным (п.1 ст.155 ЖК РФ).

4.4. Оплата работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома производится всеми собственниками, нанимателями и арендаторами жилых и нежилых помещений (далее «Потребители услуг») в данном многоквартирном доме на основании настоящего договора, одобренного общим собранием собственников помещений, а также лицевого счетов, которые ведутся у Исполнителя на каждое помещение данного дома.

4.5 Окончательный расчет производится до 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным (п.1 ст.155 ЖК РФ).

4.6. Работа считается оплаченной после поступления средств на расчётный счёт Исполнителя в полном объёме.

4.7. Несвоевременное внесение платежей за оказанные услуги влечет начисление пеней в порядке, устанавливаемом действующим законодательством.

5. Обязанности и права сторон.

5.1. Общие обязанности.

В своей деятельности «Потребитель услуг» и «Исполнитель» обязуются обеспечить выполнение требований по качеству содержания и ремонта жилого дома, определенных в процессе заключения Договора по соглашению сторон в зависимости от состояния жилищного фонда, а также фактически полученных объемов финансирования в рамках действующих законодательных, нормативных и методических документов, регулирующих вопросы содержания и ремонта жилого дома.

5.2. Обязанности и права «Исполнителя»

5.2.1. «Исполнитель» обязуется:

- выполнять работы по содержанию и ремонту жилого дома и придомовых территорий в установленных Договором объемах и соответствующего качества;

- предоставлять «Потребителю услуг» требуемую информацию, непосредственно связанную с вопросами обслуживания жилого дома;

- вести учет в согласованной форме выполнения всех работ по содержанию и ремонту здания;

- обеспечить поступление средств на расчётный счёт Исполнителя в полном объёме и в установленный срок;

5.2.2. «Исполнитель» вправе:

- требовать оплаты выполненных работ в соответствии с их объемом и качеством;

- привлекать субподрядчиков на определенные виды работ, связанных с содержанием и ремонтом зданий. Копии таких Договоров должны быть предоставлены «Потребителю услуг» по его просьбе;

- ежемесячно проводить анализ сведений (ведомостей) о внесении «Потребителями услуг» платы на содержание и ремонт общего имущества, оценивать своевременность и полноту оплаты, проводить необходимую работу с неплательщиками, привлекая к этой работе других собственников помещений в данном доме, при необходимости выносить этот вопрос на общее собрание;
 - проводить систематический (в том числе внеплановый) контроль качества выполнения работ подрядчиков, привлеченных для работ по обслуживанию жилищного фонда;
 - ознакомить «Потребителя услуг» с информацией о форме управления домом, тарифах на обслуживание, содержание и ремонт общего имущества жилого дома;
- 5.3. Обязанности и права «Потребителей услуг».
- 5.3.1. «Потребитель услуг» обязуется:
- На основании требований Жилищного кодекса РФ (ст.ст. 36,153 – 156, 158) и решения общего собрания собственников помещений, «Потребители услуг» обязаны оплачивать предоставляемые им услуги.
- вносить ежемесячно плату за техническое обслуживание жилого дома в порядке и размере, предусмотренном настоящим договором, в соответствующие сроки. Для определения ежемесячного обязательного платежа предоставить «Исполнителю» копию свидетельства о собственности на помещение либо иной правоустанавливающий документ;
 - соблюдать правила и требования, установленные действующим законодательством, регламентирующие условия обслуживания жилого дома и придомовой территории;
 - использовать жилые и нежилые помещения в соответствии с их назначением и в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ;
 - бережно относиться к общему имуществу, санитарно - техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность, при обнаружении неисправностей немедленно принимать все возможные меры к их устранению и в необходимых случаях (аварийных ситуациях) сообщать о них «Исполнителю»;
 - соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места. Не выбрасывать из окон и балконов строительный мусор, не складировать его в не отведенных для этого местах;
 - не допускать сбрасывания мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
 - соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и выполнять другие требования пожарной безопасности. Осуществлять включение и выключение освещения лестничных площадок перед занимаемым помещением;
 - обеспечить устранение за свой счет повреждений жилых и нежилых помещений, а также ремонт либо замену поврежденного, изношенного и с истекшим сроком эксплуатации санитарно - технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине «Потребителей услуг» или лиц, несущих с ними солидарную ответственность;
 - не производить переустройства, реконструкции, перепланировки жилых и нежилых помещений, переоборудования балконов и лоджий, перестановки либо установки дополнительного санитарно - технического и иного оборудования без предварительного полученного разрешения;
 - не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, инженерного оборудования либо нарушающих нормальные условия проживания в других помещениях, в том числе создающих повышенный шум или вибрацию в соответствии с действующим законодательством;
 - обеспечить доступ в занимаемое помещение представителям «Исполнителя», работникам организаций и предприятий, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт жилого дома и находящегося в нем санитарно - технического и иного оборудования, для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем, а работникам указанных организаций и предприятий также и для выполнения необходимых ремонтных работ, по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в помещении;
 - соблюдать правила и нормы содержания животных;
 - обеспечить централизованный вывоз крупногабаритного и строительного мусора с придомовой территории, лестничных клеток подъездов, коридоров и мест общего пользования за свой счет не позднее шестидневного срока. В случае неисполнения данного пункта «Исполнитель» оставляет за собой право возложить все расходы на «Потребителей услуг» и включить их в счет платы за содержание и ремонт общего имущества. Факт неустранения данного нарушения устанавливается соответствующим актом, являющимся основанием для начисления платы за данный вид услуг;
 - при продаже, обмене помещения «Потребители услуг» обязаны явиться «Исполнителю» для полного расчета, в случае задолженности погасить ее в полном объеме;
 - при производстве ремонтных работ внутри помещения, требующих отключения систем водоснабжения или отопления «Потребители услуг» обязаны согласовать это с «Исполнителем» и «Потребителями услуг» по стояку. В случае, если «Потребители услуг» самовольно вскрыют подвал для отключения инженерных сетей, «Исполнитель» вправе обратиться в судебные органы для наложения на «Потребителей услуг» административного взыскания. В случае замены «Потребителями услуг» приборов отопительной и водонагревательной системы, с отклонением от проекта и без согласования с «Исполнителем», которые могут в дальнейшем повлечь аварийную ситуацию, в течение 3 (Трех) лет вся ответственность за ущерб и ликвидацию последствий ложится на «Потребителей услуг» в полном объеме;
 - при выезде из помещения на длительное время сообщить «Исполнителю» номер телефона, по которому его можно найти в случае возникновения аварийной ситуации в его помещении (течи водопровода, возгорание электропроводки и т.д.) для устранения аварийной ситуации;

- ответственность за нанесенный ущерб общему имуществу многоквартирного дома (лифты, подъезды, лестничные клетки и др. места общего пользования), жилому и нежилому помещению несут «Потребители услуг» и лица несущие с ними солидарную ответственность за действия или бездействия которых повлекло за собой нанесение ущерба;

- нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

5.3.2.. Права «Потребителей услуг».

«Потребители услуг» имеют право:

- требовать от «Исполнителя» своевременного, полного и качественного выполнения работ по содержанию и ремонту дома, в том числе конкретных заявок на устранение возникающих неполадок и аварийных ситуаций;

- воспользоваться дополнительными видами услуг, предоставляемыми «Исполнителем»;

5.4. «Потребителю услуг» запрещается:

- 1) использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения.
- 2) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;
- 3) самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения;
- 4) самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;
- 5) самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

6. Ответственность сторон.

6.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

6.2. «Исполнитель» несет имущественную ответственность за сохранность оборудования обслуживаемого жилого дома.

6.3. Размеры финансовых санкций (снижения размера оплаты) за некачественное и неполное выполнение работ по обслуживанию жилых домов принимаются в соответствии с соглашением сторон.

6.4. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам или их части, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

6.5. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6.6. Исполнитель не несет материальной ответственности и не возмещает «Потребителю услуг» убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб имуществу, если он возник в результате:

а) Стихийных бедствий:

- пожара (возникшего не по вине подрядчика и не из-за нарушения им своих обязательств по настоящему Договору);

- наводнения;

- других стихийных бедствий, нехарактерных для данной местности и произошедших по не зависящим от сторон причинам.

б) Умышленных действий собственников, жильцов или третьих лиц.

в) Грубой неосторожности данных лиц.

г) Аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине «Исполнителя» и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

д) Гражданских волнений, забастовок, военных действий и т.д.

6.7. Исполнитель не несет ответственности за нарушение своих обязанностей по настоящему Договору и ухудшение качества выполняемых работ в случае задержки финансирования этих работ «Потребителем услуг».

6.8. За несвоевременную оплату предоставленных по договору услуг «Потребители услуг» уплачивают Исполнителю пеню в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки (ст. 155 Жилищного кодекса РФ).

7. Прочие условия.

7.1. Споры и разногласия сторон решаются путем переговоров или в судебном порядке.

7.2. Все изменения по Договору оформляются в письменном виде, подписываются обеими сторонами и являются неотъемлемой частью Договора. Никакие устные договоренности сторон не имеют силы, если в Договор не включены изменения, подписанные обеими сторонами.

Договор составляется в 2 (Двух) экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую силу.

Неотъемлемой частью Договора является:

- перечень обязательных ежемесячных работ по обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества жилого дома (Приложение № 1).

8. Изменение и расторжение Договора.

8.1. Стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить Договор на обслуживание.

8.2. Соглашение об изменении или расторжении Договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями каждой из сторон.

8.3. Сторона, инициатор расторжения Договора, выплачивает другой стороне все понесенные расходы, связанные с расторжением Договора. Под такими расходами понимаются: стоимость произведенных, но неоплаченных работ,

стоимость неизрасходованных, но приобретенных материалов, расходы на подбор иной эксплуатирующей организации, расходы на устранение невыполненных или некачественно выполненных работ и т.д.

8.4. Односторонний отказ от принятых на себя в соответствии с условиями Договора обязательств не допускается. По одностороннему требованию одной из сторон Договор, может быть, расторгнут или изменен только по решению суда в установленных настоящим Договором случаях и при существенном нарушении условий Договора другой стороной. Существенным признается нарушение Договора, влекущее для одной из сторон ущерб, в силу которого она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении Договора. Потерпевшая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных расторжением или изменением Договора.

8.5. Требование об изменении или расторжении Договора может быть заявлено заинтересованной стороной в суд только после получения отказа другой стороны от этого требования либо неполучения ответа на данное требование в срок более 30 (Тридцати) дней.

«Потребитель услуг»

«Исполнитель»

Собственник или уполномоченный представитель

ТСЖ «Квадрига»

Юридический адрес: 420087, г.Казань, ул.Гвардейская, 58
Почтовый адрес: 420087, г.Казань, ул.Гвардейская, 58

Паспорт серия _____ № _____

выдан _____

прож. по адресу: _____

ИНН/ КПП 1660084094/166001001

ОГРН 1051680000118

Р/с № 40703810100010000135

в ОАО Интехбанк г. Казань

К/с № 30101810700000000804

БИК 049205804

_____ (_____)

_____ (_____)

м.п.

Перечень, обязательных ежемесячных услуг и работ по обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома и их стоимость на 2012 год

1. Электроснабжение – по ценам поставщика
2. Водоснабжение – по ценам поставщика
3. Водоотведение (канализация) – по ценам поставщика
4. Пользование лифтом - по ценам поставщика
5. Уборка подъезда - _____ руб. с кв. м.
6. Содержание двора (в т.ч. мусорных конт –в.) _____ руб. с кв. м.
7. Дератизация (дезинсекция) – по ценам поставщика
8. Вывоз ТБО – по ценам поставщика
9. Управление жилым фондом – _____ руб. с кв . м.
10. Капитальный ремонт жилого здания - _____ руб. с кв. м.
11. Текущий ремонт (содержание) ж/здания – _____ руб. с кв.м.
12. Текущий ремонт внутридом. сан. тех. сетей – _____ руб. с кв.м.
13. Текущий ремонт внутридом. газовых сетей – по ценам поставщика.
14. Текущий ремонт внутридом. электросетей - _____ руб. с кв. м.
15. Домофон – по ценам поставщиков.
16. Антенна – по ценам поставщиков.
17. Обслуживание лицевого счета – _____ руб. с кв-ры.
18. Прочие расходы - _____ руб. с кв. м.
19. Пени - _____ руб. с кв-ры.

Перечень утвержден Протоколом общего собрания собственников помещений ТСЖ «Бутлерова» № _____ от _____ 2012 года.

Председатель Правления

Собственник помещения

ТСЖ «Бутлерова» _____
/ _____ /

/ _____ /

м.п.