

ДОГОВОР № 0111-2/2013

по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома

город Москва

"01" ноября 2013 года

Товарищество собственников жилья «Березовая роща, 12», именуемое в дальнейшем «**Заказчик**», в лице Председателя правления Горбатова Евгения Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Жилкомсервис»», именуемое в дальнейшем «**Обслуживающая организация**», в лице Генерального директора Поповицкого Георгия Георгиевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

1.1. Стороны договорились, что при исполнении настоящего Договора слова или словосочетания будут иметь следующее значение:

Многоквартирный жилой дом — жилой дом, в котором жилые квартиры имеют общие внеквартирные помещения (места общего пользования) и общие внутридомовые инженерные системы, находящийся по адресу: г.Москва, проезд Березовой рощи, 12.

Жилая квартира — изолированное помещение, пригодное для постоянного проживания граждан, отвечающее установленным требованиям законодательства, санитарным и техническим правилам и нормам, включающее жилые комнаты, кухни, санузлы, ванны, кладовые, коридоры, передние, холлы, внутренние тамбуры, лоджии и балконы.

Помещение (жилое, нежилое) — часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования и находящаяся в собственности граждан или юридических лиц.

Внутридомовые инженерные системы — внутренние инженерные коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления жилищных, коммунальных и прочих услуг, расположенные в помещениях многоквартирного жилого дома.

Общее имущество жилого дома — принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Несущие конструкции жилого дома — строительные конструкции, образующие предусмотренную проектом схему здания, обеспечивающие его пространственную устойчивость при расчетных внешних воздействиях.

Собственник помещений — физическое лицо (группа лиц) или юридическое лицо, в собственности которых находятся помещения, пользующееся услугами по управлению, содержанию и текущему ремонту, а также коммунальными и другими услугами для личных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Коммунальные услуги — деятельность Заказчика на основании договора с Ресурсоснабжающей организацией по предоставлению коммунальных ресурсов по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, теплоснабжению для обеспечения комфортных условий для проживания собственников жилых помещений.

Коммунальные ресурсы — холодная вода, горячая вода, стоки, электрическая и тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг и оплачиваемые по приборам учета.

Коллективный (общедомовой) прибор учета — средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный жилой дом.

Индивидуальный прибор учета — средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов собственниками одного помещения многоквартирного жилого дома.

Ресурсоснабжающая организация — юридическое лицо, осуществляющее поставку коммунальных ресурсов на основании договора с Заказчиком.

Заказчик — юридическое лицо, уполномоченное собственниками жилых помещений осуществлять управление на основании Договора управления многоквартирным жилым домом, заключаемым с каждым собственником с целью надлежащего использования и обслуживания общего имущества дома.

Управление многоквартирным жилым домом — совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном жилом доме, решения всех вопросов пользования указанным имуществом, а также обеспечения собственников жилищными, коммунальными и прочими услугами.

Обслуживающая организация — юридическое лицо, уполномоченное Заказчиком на основании Договора осуществлять содержание и текущий ремонт многоквартирного жилого дома собственными силами и с привлечением специализированных организаций с целью его надлежащего содержания и обслуживания.

Специализированная организация — юридическое лицо, уполномоченное Заказчиком на основании Договора осуществлять ремонт и эксплуатацию лифтов, пожарной сигнализации, установок пожаротушения и дымоудаления, вывоз твердых бытовых и крупногабаритных отходов и другую специальную деятельность.

Содержание имущества жилого дома — комплекс работ, услуг по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома, по техническому обслуживанию общих коммуникаций и оборудования, технических устройств и технических помещений жилого дома (обследованию здания и техническому надзору за его

состоянием), санитарной очистке общего имущества жилого дома и близлежащей придомовой территории.

Техническое обслуживание жилого дома — комплекс операций по поддержанию работоспособности или исправности здания и внутридомовых инженерных систем.

Санитарная очистка жилого дома — услуги Обслуживающей организации по поддержанию и восстановлению надлежащего санитарно-гигиенического состояния многоквартирного жилого дома.

Текущий ремонт жилого дома — ремонт, выполняемый для восстановления работоспособности и исправности здания и внутридомовых инженерных систем, а также частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением составных частей ограниченной номенклатуры в объеме, установленном нормативной и технической документацией.

Капитальный ремонт жилого дома — ремонт с целью восстановления ресурса общего имущества жилого дома с заменой при необходимости конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

Аварийное обслуживание общего имущества жилого дома — комплекс первоочередных операций и мероприятий по незамедлительному устранению аварий и неисправностей, сохранению и срочному восстановлению условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности собственников.

Зона эксплуатационной ответственности — совокупность внутридомовых инженерных систем, конструкций и элементов здания, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома, содержание имущества и техническое обслуживание которых производит Обслуживающая организация:

— Для сетей холодного водоснабжения — от наружной грани фундамента ввода водопровода в жилой многоквартирный дом до первой отсекающей арматуры (вентилля) в жилом помещении (квартире) со стороны распределительного междуэтажного стояка водопровода.

— Для сетей горячего водоснабжения — от автономной установки по приготовлению ГВС в тепловом пункте жилого многоквартирного дома до первой отсекающей арматуры (вентилля) в жилом помещении (квартире) со стороны распределительного междуэтажного стояка водопровода.

— Для сетей водоотведения (канализации) — от обреза канализационного выпуска из многоквартирного жилого дома в ближайшем канализационном колодце до плоскостей раструбов тройника в сборном канализационном стояке в жилом (нежилом) помещении (квартире) жилого дома для присоединения санитарно-технического оборудования.

— Для сетей теплоснабжения — от наружной грани фундамента все внутридомовые инженерные сети.

— Для сетей электроснабжения — от кабельных наконечников в ВРУ многоквартирного жилого дома до вводных контактов коммутационных аппаратов защиты или счетчиков потребляемой электроэнергии в жилом (нежилом) помещении.

— Для слаботочных сетей — от наружной грани стены ввода сетей вся внутренняя разводка.

— Для конструкций и элементов здания — от наружной грани изоляции фундамента и наружной отделки стен с элементами кровли, вентиляционных каналов и шахт (включая установленное оборудование) до входных дверей в помещение.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Заказчик поручает, а Обслуживающая организация принимает на себя обязательства совершать от имени и по поручению Заказчика все необходимые фактические действия, направленные на выполнение работ в зоне ее

эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Москва, проезд Березовой рощи, 12.

2.2. За выполнение данного поручения Заказчик выплачивает Обслуживающей организации вознаграждение в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.3. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома предусмотрен «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме» (утверждены Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N491), «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений» (утверждены постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 254) и Приложением №1 к настоящему Договору.

2.4. В целях надлежащего технического обслуживания и эксплуатации Обслуживающая организация с момента заключения настоящего Договора и до момента его расторжения приобретает право пользования техническими устройствами, относящимися к общему имуществу жилого дома, без осуществления права распоряжения ими.

2.5. Осмотр технического состояния общего имущества жилых домов произведен с оформлением Акта приемки-передачи, который является неотъемлемым Приложением №2 к настоящему Договору.

ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Обязанности Сторон:

3.1.1. Содержать общее имущество многоквартирных жилых домов в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

3.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания собственников и деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях многоквартирных жилых домов.

3.2. Заказчик обязуется:

3.2.1. Использовать общее имущество в многоквартирных жилых домах в соответствии с его назначением.

3.2.2. Не совершать действий, вызывающих отключение многоквартирного жилого дома от подачи коммунальных ресурсов, не нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе внутридомовых инженерных сетей и их демонтажем без согласования с Обслуживающей организацией.

3.2.3. По запросу Обслуживающей организации предоставлять сведения о собственниках и прочих проживающих в помещениях собственника лицах, а также иные допустимые сведения.

3.2.4. Предоставить Обслуживающей организации помещение в многоквартирном жилом доме для размещения ее персонала, хранения документации, канцелярского оборудования и материалов.

3.2.5. Обеспечить доступ в помещения многоквартирного жилого дома полномочным представителям Обслуживающей организации, а также представителям Ресурсоснабжающих организаций для осмотра приборов учета и контроля, а также в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирных жилых домов и ликвидации аварий.

3.2.6. Контролировать собственников помещений по выполнению санитарно-гигиенических требований, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности.

3.2.7. Контролировать Обслуживающую организацию по обеспечению сохранности общего имущества многоквартирного дома в зоне ее эксплуатационной ответственности, в том числе расположенного, смонтированного на конструктивных элементах жилого дома, в местах общего пользования (подвалы, подъезды, технические этажи и т.д.).

3.2.8. Своевременно оплачивать предоставленные ему по настоящему Договору работы и услуги. Сообщать Обслуживающей организации о выявленных неисправностях,

препятствующих оказанию Заказчику работ и услуг в рамках настоящего Договора. Сообщать об имеющихся возражениях по ежемесячно представляемым Обслуживающей организацией Актам приемки выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных жилых домов в течении 3-х (трех) рабочих дней с момента их получения. В случае не предоставления возражений в указанный срок Акт приемки выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома считается принятым.

3.2.9. В случае возникновения необходимости проведения Обслуживающей организацией работ, не предусмотренных настоящим Договором, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Заказчика, собственника помещения и/или иного лица, проживающего в многоквартирном жилом доме, указанные работы проводятся за счет Заказчика или иного виновного лица.

3.3. Обслуживающая организация обязуется:

3.3.1. Представлять законные интересы Заказчика, касающиеся эксплуатации Объекта, в судебных органах, органах государственной власти, ресурсоснабжающих организациях, надзорных органах г. Москвы и в других организациях.

3.3.2. Осуществлять сдачу отчетности в ресурсоснабжающие организации по договорам, заключенным Заказчиком, проведение сверок взаиморасчетов по ним.

3.3.3. Организовать пропускной режим, контролировать выполнение обязанностей охранним предприятием.

3.3.4. Организовать взаимодействие с органами УФМС.

3.3.5. Контролировать работы, связанные с переустройством, перепланировкой и переоборудованием помещений, в строгом соответствии с действующим законодательством, соблюдением техники безопасности и пожарной безопасности, разрешать работы по реконструктивному изменению фасада жилого дома только с согласования Заказчика.

3.3.6. Обеспечить круглосуточное функционирование дежурной службы (диспетчер, дежурный электрик, дежурный слесарь-сантехник).

3.3.7. Выполнять в зоне своей эксплуатационной ответственности работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных жилых домов согласно пункта 2.3 настоящего Договора и неотъемлемого Приложения №1. Работы по текущему ремонту выполняются в объеме и в сроки в соответствии с графиком, согласованном сторонами.

3.3.8. Проводить в установленные сроки технические осмотры и контролировать состав общего имущества многоквартирного жилого дома, расположенного в местах общего пользования.

3.3.9. Обеспечить аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание многоквартирного жилого дома для принятия оперативных мер в установленные сроки по обращениям собственников.

3.3.10. Осуществлять контроль за исполнением договорных обязательств специализированными организациями по предоставлению работ и услуг, устанавливать и фиксировать факт не исполнения или ненадлежащего исполнения специализированными организациями договорных обязательств с требованиями незамедлительного устранения обнаруженных недостатков.

3.3.11. Немедленно информировать Заказчика и собственников многоквартирного дома о предстоящих ремонтных работах, о сроках отключений для проведения испытаний или об иных изменениях режима работы внутридомовых инженерных систем.

3.3.12. Не позднее 30-ти (тридцати) дней до истечения срока действия настоящего Договора предоставить Заказчику ежегодный Отчет об исполнении Обслуживающей организацией настоящего Договора (Приложение №3 к настоящему договору), включающий информацию о стоимости выполненных работ и оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных жилых домов.

3.3.13. Работы и услуги по содержанию и ремонту внутри помещения собственника, указанные в Приложении №4, выполняются Обслуживающей организацией на основании заявок Заказчика и/или собственника помещения. Заявка подается либо в письменном, либо в устном виде по телефонной связи и регистрируется в журнале регистрации заявок.

4. ПРАВА СТОРОН.

4.1. Заказчик имеет право:

4.1.1. Своевременно получать качественные услуги в соответствии с установленными стандартами.

4.1.2. В установленном порядке требовать возмещения ущерба, понесенного по вине Обслуживающей организации вследствие ненадлежащего исполнения (неисполнения) своих Договорных обязательств.

4.1.3. Контролировать работу и исполнение Обслуживающей организацией обязательств по настоящему договору. Требовать от Обслуживающей организации представления в 10-ти (десяти) дневный срок письменных ответов на вопросы (запросы), связанные с исполнением настоящего Договора.

4.1.5. Участвовать в планировании Обслуживающей организацией работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого домов и давать рекомендации по первоочередным работам.

4.1.6. Привлекать для контроля качества выполняемых работ по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

4.1.7. Обращаться с жалобами на действия или бездействие Обслуживающей организации в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью имущества многоквартирного жилого дома, или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

4.1.8. Требовать от Обслуживающей организации представления ежегодного отчета об исполнении настоящего Договора и сообщать об имеющихся возражениях в течении 10-ти (десяти) рабочих дней после его представления.

4.1.9. Приостанавливать оплату работ по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома по настоящему Договору в случае превышения Обслуживающей организацией принятого срока предоставления письменных ответов на вопросы (запросы), связанные с исполнением настоящего Договора. Ответ Обслуживающей организации по существу заданного вопроса (запроса) считается предоставленным Заказчику в момент направления в адрес Заказчика по почте заказным письмом или в момент получения данного ответа уполномоченным представителем Заказчика.

4.1.10. Отказаться полностью или частично от услуг Обслуживающей организации в случае неисполнения или систематического некачественного исполнения обязательств по договору, предупредив последнего не менее чем за 60 дней и предоставив обоснование такого отказа.

4.1.11. Требовать от Обслуживающей организации возмещения ущерба (убытков), понесенных Заказчиком по вине Обслуживающей организации при исполнении договора.

4.2. Обслуживающая организация имеет право:

4.2.1. Заключать Договоры с другими организациями по предоставлению работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в целях исполнения настоящего Договора.

4.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ в соответствии с действующими стандартами в целях исполнения настоящего Договора.

4.2.3. По согласованию с Заказчиком организовывать и проводить проверку технического состояния внутридомовых инженерных систем в жилых помещениях собственников.

4.2.4. Организовывать ежемесячное снятие и передачу показаний коллективных (общедомовых) приборов учета потребления коммунальных ресурсов с участием или без участия представителей ресурсоснабжающих организаций. Контролировать сохранность пломб и при их нарушении извещать Заказчика о необходимости их восстановления.

4.2.5. Пользоваться помещениями в многоквартирном жилом доме для размещения персонала Обслуживающей организации, хранения документации, канцелярского оборудования и т.д.

4.2.6. Требовать своевременной оплаты работ по содержанию и ремонту общего имущества жилых домов. Приостанавливать выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома по настоящему Договору в случае просрочки Заказчиком оплаты оказанных услуг более 2-х (двух) месяцев без мотивированных письменных возражений.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

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

5.2. При просрочке оплаты выполненных работ и оказанных услуг Обслуживающая организация вправе требовать с Заказчика неустойку в размере 1/300 (одна трехсотая) ставки рефинансирования Центрального Банка, действующей на момент оплаты от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.3. Ответственность Обслуживающей организации по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных жилых домов распространяется в зоне ее эксплуатационной ответственности, установленной в соответствии с пунктом 1 настоящего Договора.

5.4. Обслуживающая организация несет ответственность за вред, причиненный третьим лицам при эксплуатации ими технических устройств, расположенных на объекте Заказчика, указанном в пункте 2.4 настоящего Договора, в связи с ненадлежащим выполнением ею принятых на себя обязательств.

5.5. Обслуживающая организация обязана возместить собственнику ущерб, причиненный его имуществу и общему имуществу многоквартирного жилого дома в результате ее действий или бездействия, в размере причиненного ущерба.

6. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

6.1. Заказчик самостоятельно производит оплату за потребленные коммунальные ресурсы (холодная, горячая вода, стоки, электрическая и тепловая энергия) на основании заключенных Договоров.

6.2. Размер оплаты Заказчиком выполненных Обслуживающей организацией работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома определен Приложением №5.

6.3. В случае изменения размера оплаты на содержание и ремонт жилого дома по настоящему Договору Заказчик производит перерасчет стоимости работ со дня вступления изменений в силу.

6.4. В срок до 5-го (пятого) числа каждого месяца Обслуживающая организация представляет Заказчику на подпись платежные документы и Акт приемки выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома за предыдущий месяц. Заказчик обязан подписать Акт приемки выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных жилых домов и вернуть один экземпляр Акта в Обслуживающую организацию, либо представить письменные возражения по Акту в срок не позднее 3-х (трех) рабочих дней с момента его получения.

6.5. Срок оплаты Заказчиком оказанных работ Обслуживающей организацией — до 15-го (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.

6.6. В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим Договором работ и услуг, Заказчик определяет необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивает их дополнительно.

6.7. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном жилом доме проводится за счет собственников помещений по дополнительному Соглашению.

7. СПОРЫ.

7.1. Все споры, возникшие из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. При невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров разногласия разрешаются в судебном порядке.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Настоящий Договор по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома считается заключенным с момента его подписания и действует по 31 декабря 2015 года.

8.2. Изменение или расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном законодательством. В случае если ни одна из Сторон за 90-ть (девяносто) дней до истечения срока действия настоящего Договора не заявила письменно о его расторжении, Договор считается продленным на один год.

8.3. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Обслуживающая организация вправе потребовать от Заказчика возмещения расходов, понесенных Обслуживающей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Обслуживающей организации.

8.4. По истечения срока действия или досрочного расторжения настоящего Договора Обслуживающая организация обязана участвовать в составлении и подписании Акта технического состояния общего имущества многоквартирных жилых домов и передаче исполнительной документации, в том числе с участием представителей вновь выбранной Обслуживающей организации.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

9.1. Настоящий договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. У каждой из Сторон находится один экземпляр Договора.

Приложения

Приложение №1. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома.

Приложение №2. Состав и состояние общего имущества жилого дома (акт приема-передачи).

Приложение №3. Форма годового отчета по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома

Приложение №4. Виды работ и услуг, предоставляемые в помещениях собственников.

Приложение №5. Расчет-обоснование стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

<p>Генеральный директор ООО «Компания «Жилкомсервис»</p>  <p>Поповицкий Компания ЖилКомСервис</p>	<p>Председатель правления ТСЖ «Березовая роща, 12»</p>  <p>Е.Горбатов</p>
--	---