

ДОГОВОР № 13
на содержание и текущий ремонт общего имущества
в многоквартирном доме

г. Оханск

01 марта 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Тепловая компания «Альянс» именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Кутявина Анатолия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Товарищество собственников жилья «Ветеран», в лице председателя правления ТСЖ Ратанова Степана Михайловича, действующий от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме, именуемый в дальнейшем «Заказчик», действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен в целях обеспечения надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Пермский край, г. Оханск, ул. Серова, д. 4.

1.2. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания членов ТСЖ (Протокол № 1 от 27.02.2017 г.).

1.3. Сведения о составе и техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора отражены в акте технического состояния многоквартирного дома (Приложение № 1).

1.4. При выполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ, постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», иными положениями законодательства РФ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства направленные на выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.2. За выполнение указанного поручения собственники помещений в многоквартирном доме выплачивают Исполнителю вознаграждение в соответствии с условиями настоящего договора.

2.3. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предоставляемых Заказчику, приведен в Приложении № 2, по текущему ремонту в Приложении № 3 к настоящему договору.

2.4. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Заказчик обязуется:

3.1.1. Передать Исполнителю полномочия по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирным домом, предусмотренные п. 1.1. настоящего Договора.

3.1.2. Вносить плату за содержание и текущий ремонт в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.1.3. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

3.1.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

3.1.5. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов лестничных клеток, запасных выходов.

3.1.6. Обеспечить свободный доступ к инженерным сетям общего пользования.

3.1.7. Немедленно сообщать Исполнителю о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества через аварийно-диспетчерскую службу.

3.1.8. Допускать в помещение представителей Исполнителя, включая работников предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-,

водоснабжения, канализации, для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования.

3.1.9. В срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем вносить Исполнителю плату за жилое помещение.

3.1.10. Назначить ответственного за выполнение условий настоящего договора. Ответственным представителем со стороны Заказчика за выполнение условий настоящего договора является Ратанов Степан Михайлович, тел. 8 904 845 26 58.

3.2. Заказчик имеет право:

3.2.1. Требовать от Исполнителя исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 1.1. настоящего Договора.

3.2.2. Получать в необходимых объемах услуги по содержанию и ремонту жилья надлежащего качества.

3.2.3. Получать от исполнителя информацию об объемах и качестве услуг, условиях их предоставления, изменении размера и порядка их оплаты.

3.2.4. Требовать от Исполнителя устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.2.5. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и договором.

3.3. Исполнитель обязан:

3.3.1. Осуществлять надлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов, регулирующих положения, способствующие выполнению цели договора.

3.3.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложениями № 2 и № 3 к настоящему договору.

3.3.3. Предоставлять иные услуги, связанные с выполнением работ по договору, собственникам помещений в многоквартирном доме и прочим пользователям помещений в нем.

3.3.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственников помещений и прочих пользователей помещений в доме Заказчика, связанные с выполнением работ по настоящему договору, в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.3.5. Рассматривать претензии Заказчика, оформленные в письменном виде, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.3.6. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, уведомить Заказчика о причинах нарушения. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.3.7. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Заказчика. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Исполнитель получил письменную претензию на их устранение.

3.3.8. Выставлять Заказчику платежные требования с предъявлением актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ согласно договору не позже 10-го (десятого) числа следующего за текущим месяца.

3.3.9. Направлять Заказчику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме с составлением дефектной ведомости и примерной сметой затрат.

3.3.10. Назначить ответственного за выполнение условий настоящего договора. Ответственным представителем со стороны Исполнителя за выполнение условий настоящего

договора является Мерзляков Олег Павлович, тел. 8 902 630 56 70, Солодянкин Анатолий Петрович, тел. 8 951 939 64 10, тел. 3-26-82. Телефон круглосуточной диспетчерской службы – 3-24-82.

3.4. Исполнитель вправе:

3.4.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.4.2. Прекращать исполнение услуг в случае просрочки платежей по договору более чем на два месяца.

3.4.3. В порядке, установленном законодательными и нормативными актами, взыскивать с ТСЖ сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.4.4. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях собственников, поставив последних в известность о дате таких осмотров.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Оплата по настоящему Договору составляет 14 рублей 78 копеек за 1 кв.м., занимаемой общей площади жилого помещения, в том числе:

- за содержание общего имущества многоквартирного дома – 6,75 руб. за 1 кв.м.

- за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – 8,03 руб. за 1 кв.м.

Расходы холодной и горячей воды, электроэнергии, а также отведения сточных вод в целях содержания общего имущества – оплачиваются отдельно и в расчет по настоящему договору не входят.

4.2. Цена договора и размер платы за содержание и ремонт 1 кв. м общей жилой площади устанавливаются на общем собрании членов ТСЖ на срок не менее чем на один год с учетом предложений Исполнителя.

4.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома по каждому собственнику определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения и тарифа, действующего на дату расчета платежа.

4.4. Плата за жилищные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых Исполнителем не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

4.5. Собственники обязаны оплатить оказанные им жилищные услуги согласно извещению от Исполнителя до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за жилищные услуги.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ и настоящим договором.

5.2. Исполнитель несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления договора в юридическую силу. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением собственника, является:

- на системе горячего, холодного водоснабжения, отопления, отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире), включая первое запирающее устройство. При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;

- на системе канализации — плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

- на системе электроснабжения — выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке (не принадлежит к общему имуществу индивидуальный прибор учета электричества);

- по строительным конструкциям — внутренняя поверхность стен помещения (квартиры), оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру).

5.3. В соответствии с п.8, п.9 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а при наличии коллективного

(общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, границей эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом, но не далее внешней границы стены многоквартирного дома. Внешней границей раздела сетей водоотведения является внешняя стенка первого канализационного колодца.

5.4. Исполнитель не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- а) противоправных действий (бездействий) собственников помещений, а также иных лиц;
- б) аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Исполнителя и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- в) использования собственниками помещений общего имущества не по назначению и/или с нарушением действующего законодательства;
- г) несвоевременной или неполной оплаты, предусмотренной настоящим Договором;
- д) ненадлежащего содержания общего имущества, если собственники помещений, не профинансировали его содержание и ремонт, а так же из-за неудовлетворительного технического состояния общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего договора, за исключением случаев выполнения работ по устранению аварийной ситуации.

5.5. Собственники помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за содержание и ремонт общего имущества дома обязаны уплатить Исполнителю пени в размере, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ.

5.6. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору, задолженность по оплате взыскивается с должников в порядке, установленном законодательством.

5.7. Собственники помещений, допустившие самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения, несут ответственность в установленном законом порядке.

6. ПОРЯДОК ФИКСАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Заказчика и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу, а также по требованию Заказчика либо Исполнителя составляется акт о нарушении условий договора. Подготовка акта осуществляется Исполнителем. В случае признания Исполнителем или Заказчиком своей вины в возникновении нарушения Стороны могут не составлять акт. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.2. Акт о нарушении условий договора составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Заказчика (обязательно), Исполнителя, свидетелей и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Исполнителя не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

6.3. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью людей, общему имуществу), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Заказчика.

6.4. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Заказчику, второй – Исполнителю по почте заказным отправлением с уведомлением или непосредственно Исполнителю с регистрацией входящего номера документа (акта).

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Исполнитель, не исполнивший или ненадлежащим образом исполнивший обязательства в соответствии с настоящим договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до 31.12.2017 г. включительно.

9.2. Иные изменения и (или) расторжение по другим основаниям настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, при условии письменного извещения другой Стороны.

9.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении договора по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

9.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Исполнителем и собственников помещений.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

10.2. По вопросам, не урегулированным настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Акт технического состояния многоквартирного дома (Приложение № 1).

11.2. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (Приложение № 2, Приложение № 3).

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Заказчик:

ТСЖ «ВЕТЕРАН»
618100, г. Оханск, ул. Серова, д. 4
телефон: (34279) 3-17-32, 89048452658
ОГРН 1055907220753
ИНН/КПП 5947015163/ 594701001



/ С.М. Ратанов /

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью
«Тепловая компания «АЛЬЯНС»
618100 Пермский край, г. Оханск, ул.
Пионерский проспект, 2
телефон: (34279) 3-14-81
ИНН / КПП 5947014530 / 594701001
р/с 40702810449170120135 в УДО 6984/0429
Пермского отделения №6984 ОАО «Сбербанка
России»
БИК 045773603



/А.А. Кутявин/