

ДОГОВОР № 7
НА ОКАЗАНИЕ УСЛУГ ПО РЕМОНТУ И ОБСЛУЖИВАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
по адресу: г. Ессентуки, ул. Свердлова, дом 24

г. Ессентуки
" 1 " 06 20 16 г.

Общество с ограниченной ответственностью " ДИНАСТИЯ ", лицензия № 026-000202 от 11 июня 2015 года , именуемое в дальнейшем "Исполнитель", в лице директора **Евграфова В.В.**, действующего на основании Устава. и Товарищество собственников жилья « Свердлова 24 » в лице Председателя правления **Алиевой С.И.**, действующий на основании Устава, именуемое в дальнейшем «ТСЖ» с другой стороны заключили настоящий Договор.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от " 22 " 05 20 16 г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений многоквартирного дома.

1.3. Сведения о составе и техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора отражены в акте технического состояния многоквартирного дома (**Приложении N 1**).

1.4. Перечень и стоимость обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предоставляемых Исполнителем, приведен в **Приложении N 2** к настоящему договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. "Исполнитель" по заданию « ТСЖ » в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: ул. Свердлова 24, осуществлять иную направленную на достижение целей обслуживания многоквартирным домом деятельность.

3.2. « ТСЖ » обязуется оплачивать услуги "Исполнителя" в порядке, установленном настоящим Договором.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. "Исполнитель" обязуется:

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу:

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

3.1.3. Представлять интересы « ТСЖ » по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во

всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.4. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.5. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с "Исполнителем", закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

3.1.6. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание.

3.1.7. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 6.2 и 6.3 Договора.

3.1.8. Уведомлять «ТСЖ» об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации в средствах массовой информации или на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

3.1.9. . Организовать начисление, сбор, и перерасчет платежей за содержание, текущий и капитальный ремонт (при необходимости), коммунальные и прочие услуги, в том числе, путем заключения договоров с платежными агентами.

3.1.10. Производить сбор установленных в п. 4.1. Договора платежей.

3.1.11. Рассматривать все претензии «ТСЖ», связанные с исполнением заключенных "Исполнителем" Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.12. Обеспечить Собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб.

3.1.13. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

3.1.14. Предоставлять отчет о выполнении Договора за год в течение первого квартала следующего года.

3.2. "Исполнитель" вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по обслуживанию и ремонту общего многоквартирного дома, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях «ТСЖ».

3.2.3. Проверять соблюдение требований, установленных пп. 4.3. - 4.11. Договора.

3.2.4. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.2.5. В случае возникновения задолженности по оплате предоставленных услуг более, чем за два расчетных периода приостановить исполнение своих обязательств по настоящему договору, кроме обеспечения работоспособности и безопасности эксплуатации инженерных систем и устранения аварийных ситуаций..

3.2.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям "Исполнителя".

3.2.7. В целях исполнения "Исполнителем" условий настоящего Договора, Собственник дает согласие на обработку "Исполнителем" персональных данных

Собственника — фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адреса, перечня получаемых жилищно-коммунальных услуг, состояния расчетов за эти услуги, включая их сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление и уничтожение. Данное согласие действует до истечения трех лет после прекращения действия настоящего Договора управления.

3.3. «ТСЖ» обязуется:

3.3.1. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. Возмещать "Исполнителю" расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый "Исполнителем" счет на оплату услуг.

3.3.2. Предоставить право "Исполнителю" представлять интересы «ТСЖ» по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников).

3.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования. Предотвращать замусоривание и захламление подвалов и чердаков.

3.3.4. Своевременно предоставлять "Исполнителю" сведения о смене Собственника. Сообщить Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить "Исполнителю" Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

При длительном (свыше 5 дней) отсутствии Собственника и членов его семьи в помещении Собственник «ТСЖ» обязан уведомить об этом "Исполнителя" с указанием контактных телефонов и адресных данных для связи в экстренных случаях.

3.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее «ТСЖ» помещения представителям "Исполнителя", а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

3.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регуливающую и запорную арматуру без согласования с "Исполнителем". А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с "Исполнителем".

3.3.7. Своевременно сообщать обслуживающей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию «ТСЖ» услуг в рамках Договора.

3.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с "Исполнителем".

3.3.9. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.10. Ознакомить всех совместно проживающих в жилых помещениях либо использующих помещения, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

3.3.11. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.12. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

3.3.13. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

3.3.14. В случае возникновения необходимости проведения "Исполнителем" не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине «ТСЖ», либо в связи с нарушением «ТСЖ» условий настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет «ТСЖ».

3.4. «ТСЖ» имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль и надзор за ходом выполняемых работ и качеством оказанных услуг, не вмешиваясь при этом в оперативно - хозяйственную деятельность "Исполнителя".

3.4.2. При обнаружении отступлений от условий договора, которые могут ухудшить качество работ, или иные недостатки, требовать их немедленного устранения.

3.4.3. Получать от "Исполнителя" сведения о состоянии расчетов по внесенным платежам.

3.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами применительно к настоящему Договору.

4. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. «ТСЖ» производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;

4.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, указанным в Приложении N 2.

4.3. Размер платы за услуги по настоящему Договору на момент его заключения определен на общем собрании Собственников дома с учетом предложений "Исполнителя".

На момент заключения настоящего Договора определен следующий размер оплаты услуг:

12.5 рублей с 1 квадратного метра общей площади помещения, принадлежащего собственнику.

Указанная стоимость услуг применяется не менее одного года.

4.4. В последующем указанная стоимость может индексироваться при наличии оснований (изменения уровня инфляции, в случае повышения тарифов сторонними организациями, привлекаемыми для выполнения условий данного договора уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей). Принятие общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме ежегодных решений об изменении такой платы не требуется.

4.4. "Исполнитель" вправе самостоятельно распределять по видам работ полученные средства от Заказчика по договору обслуживания.

4.5. Оплата «ТСЖ» оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставяемого "Исполнителем" счета (счет-извещение - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц). В выставяемом "Исполнителем" счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности «ТСЖ» по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

4.6. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.7. Срок внесения платежей:

- до 10 числа месяца, следующего за истекшим, - для физических лиц,

- до 15 числа текущего месяца на основании счета на предоплату - для юридических лиц. Счет-фактура является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

4.8. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определенных услуг устанавливаются "Исполнителем" и доводятся до сведения в соответствии с порядком, устанавливаемым "Исполнителем".

4.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг « ТСЖ » на общем собрании определяет необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивает дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным "Исполнителем" счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

4.10. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений "Исполнителя" о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.11. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. "Исполнитель" не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников.

5.2. Ответственность по сделкам, совершенным "Исполнителем" со сторонними организациями, самостоятельно несет "Исполнитель".

5.3. В случае нарушения « ТСЖ » сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, "Исполнитель" вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом "Исполнителем", и подлежит уплате « ТСЖ » одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

5.4. При нарушении « ТСЖ » обязательств, предусмотренных Договором, он несет ответственность перед "Исполнителем" и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.5. В случае, если « ТСЖ » своевременно не уведомил "Исполнителя" о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.6. « ТСЖ » несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.7. В случае причинения убытков « ТСЖ » по вине "Исполнителя" последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.8. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома "Исполнитель" не несет ответственности за качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.9. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. 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.

6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в обслуживающей организации.

6.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение 2-х недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, "Исполнитель" не рассматривает.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

7.2. 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.

7.3. 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.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор заключен на срок: один (не менее чем один год и не более чем пять лет.)

Начало действия Договора с 1.06.2016 г.

8.2. До расторжения Договора стороны обязаны составить акт сверки расчетов и согласовать порядок возмещения переплаты, либо задолженности.

8.3. В случае расторжения Договора «Исполнитель» за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязан передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа

управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

8.4. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

8.5. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

8.6. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ООО «ДИНАСТИЯ»

Заказчик

Адрес : 357623, г. Ессентуки, пер.Кирова 12

Председатель ТСЖ « Свердлова 24 »

Фактический адрес: г. Ессентуки, ул. Вокзальная
д. 13 кв.13

ИНН 2626043780 КПП 262601001 ОГРН
1152651008267

р/с 40702810660100005170 Северо-Кавказский
банк ОАО «Сбербанк Росси» БИК 040702660
Тел.: 8 928-339-65-15



подпись (В.В. Евграфов)

