

Договор оказания услуг
по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома

25 октября 2015г.

г. Бийск

Общество с ограниченной ответственностью «Бийская управляющая компания», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Зыряновой Ольги Николаевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещений многоквартирного дома № 14 Б по ул. Мартьянова г. Бийска, действующие на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформленного Протоколом итогов голосования внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома расположенного по адресу г. Бийск, ул. Мартьянова, дом № 14 Б от 25 октября 2015г., осуществляющих непосредственное управление им, именуемыми в дальнейшем «Собственники», согласно списку (Приложение N 1) с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора. Общие положения

1.1. Предметом настоящего Договора является оказание Исполнителем услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006 года, техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

1.2. Настоящий договор заключен в целях надлежащего содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Алтайский край, г. Бийск, ул. Мартьянова, дом № 14 Б.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленным Протоколом итогов голосования внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома расположенного по адресу г. Бийск, ул. Мартьянова, дом № 14 Б от 25.10.2015г.

1.4. Перечень 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.

1.5. Работы и услуги, не включенные в перечень работ, предусмотренные Приложением № 2 настоящего договора, оплачиваются Собственниками дополнительно и оказываются Исполнителем на договорной основе.

По соглашению сторон за дополнительную плату, Исполнителем могут быть оказаны дополнительные, заранее не предусмотренные настоящим договором услуги и работы по содержанию и ремонту имущества, принадлежащего Собственникам. В этом случае стороны подписывают акт выполнения заранее не учтенных работ (дополнительных услуг).

2. Обязанности Сторон

2.1. Обязанности Исполнителя:

2.1.1. Выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с **Правилами** содержания общего имущества в многоквартирном доме и **Правилами** 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, утв. **Постановлением** Правительства РФ от 13.08.2006 г. N 491.

2.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях многоквартирного дома.

2.1.3. Представлять на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома отчеты о выполнении настоящего договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2. Исполнитель вправе:

2.2.1. На условиях, определенных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, пользоваться переданными служебными помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением.

2.2.2. Вносить предложения собственникам (Совет многоквартирного дома) о размере платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2.2.3. Требовать своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

2.2.4. Требовать от собственников помещений возмещения затрат на ремонт поврежденного по их вине общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.5. В установленном **законодательством** порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения собственниками помещений обязательств по настоящему договору.

2.2.6. Выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно либо путем заключения договора с третьими лицами, в пределах средств, обеспеченных оплатой Собственниками многоквартирного дома.

2.2.7. В случае необходимости проведения незапланированных работ, связанных с устранением аварийных ситуаций либо иных ситуаций, представляющих угрозу жизни, здоровью, имуществу собственников помещений, а также работ связанных с выполнением законных предписаний уполномоченных государственных органов, эти работы проводятся в первоочередном порядке без согласования с собственниками помещений.

2.3. Обязанности собственников помещений в многоквартирном доме:

2.3.1. Использовать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с его назначением.

2.3.2. Своевременно в порядке, установленном настоящим договором и решением общего собрания собственников помещений, оплачивать предоставленные по настоящему договору услуги. Возмещать Исполнителю расходы, связанные с исполнением настоящего Договора.

2.3.3. Обеспечивать доступ в помещения для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля имеющих соответствующие полномочия работников Исполнителя и должностных лиц контролирующих организаций.

2.3.4. Незамедлительно сообщать Исполнителю об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

2.3.5. Сообщать об имеющихся возражениях по представленному Исполнителем отчету о выполнении поручения по условиям настоящего Договора в течение 10 дней после его представления. В случае, если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым.

2.3.6. Обеспечивать сохранность объектов, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

2.3.7. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством.

2.4. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе:

2.4.1. Рассматривать и утверждать ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора, представленный Исполнителем.

2.4.2. Сообщать Исполнителю об имеющихся возражениях по представленному отчету в течение 10 дней после его представления. В случае если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым собственниками помещений.

2.4.3. Планировать работы по содержанию и ремонту общего имущества в **многоквартирном** доме путем составления и утверждения Советом многоквартирного дома графика проведения работ по текущему ремонту многоквартирного дома с учетом поступающих от собственников денежных средств.

2.4.4. Контролировать работу Исполнителя по настоящему Договору путем создания Совета многоквартирного дома из числа собственников в соответствии с Жилищным кодексом РФ. Требовать от Исполнителя представления в десятидневный срок письменных ответов на вопросы (запросы), связанные с исполнением настоящего договора.

2.4.5. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в

многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

3. Ответственность Сторон

3.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим Договором.

3.2. За несвоевременное и/или неполное внесение платы по настоящему договору собственники жилых помещений выплачивают Исполнителю пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

3.3. Исполнитель обязан возместить ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома в результате его действий или бездействия, в размере причиненного ущерба.

4. Цена договора и порядок расчетов

4.1. Цена договора определяется как фиксированная сумма платы за содержание и ремонт многоквартирного дома.

4.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в доме включает в себя: плату за содержание и ремонт помещений, включающую в себя плату за содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, услуги Исполнителя.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в размере 14 рублей 42 копеек за кв/м. общей площади помещения Собственника в месяц.

Размер оплаты за капитальный ремонт устанавливается Собственниками на общем собрании совместно с Исполнителем и оформляется письменно дополнительным соглашением к данному договору и подписывается сторонами (Исполнителем и уполномоченным представителем собственников)

4.4. Размер платы за помещение, указанный в п. 4.3. настоящего Договора, может быть изменен в соответствии с действующим законодательством в случае увеличения тарифа либо повышения стоимости услуг подрядных организаций. Изменение размера платы за содержание и ремонт помещения согласовывается и утверждается Советом многоквартирного дома на основании предложений Исполнителя.

4.4.1. Исполнитель обязан информировать Собственников, об изменении размера платы незамедлительно.

4.5. Собственники, ежемесячно вносят плату на расчетный счет Исполнителя не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. Плата за жилое помещение вносится на основании платежных документов, представленных Исполнителем не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

4.7. Неиспользование Собственниками, помещений не является основанием невнесения платы за помещение.

4.8. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за помещение.

4.9. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за нежилое помещение (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно (п.14 ст.155 ЖК РФ).

5. Разрешение споров

5.1. Все споры и разногласия, которые возникнут между сторонами по вопросам, не урегулированным настоящим Договором, разрешаются путем переговоров.

5.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры

разрешаются в судебном порядке.

6. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора

6.1. Настоящий договор вступает в силу с 01 ноября 2015г.

6.2. Настоящий договор заключен сроком на два года.

6.3. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

6.4. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по письменному соглашению Сторон, а также в других случаях, предусмотренных законом.

6.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Исполнителя, в случае:

- не принятие решения общим собранием собственников о размере платы за содержание и ремонт общего имущества, позволяющего выполнить объем работ по содержанию и ремонту в соответствии с нормами и регламентами, предусмотренными действующим законодательством;

- превышения суммы задолженности по оплате за услуги по содержанию и ремонту общего имущества превышает 10% от суммы начисления по всем жилым и нежилым помещениям в течение 3 месяцев подряд.

6.6. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если Исполнитель не выполняет условий настоящего договора.

6.7. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления Многоквартирным домом, либо выбора другой Обслуживающей организации Собственники обязаны компенсировать фактически произведенные Исполнителем затраты, а так же средства, направленные на инвестирование в Общее имущество многоквартирного дома.

6.8. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

7. Заключительные положения

7.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

7.2. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8. Реквизиты и подписи Сторон

Исполнитель

ООО "Бийская управляющая компания",
659321, ул. Машиностроителей, 28, г. Бийск
(659319, Алтайский край, г. Бийск-19, а/я 1)
ОГРН 1072234001146, ИНН 2234019233
Р/с 40702810602450131918
Кор/с 30101810200000000604
В отделении № 8644 Сбербанка России г. Барнаул
БИК 040173604, КПП 220401001
Тел. (3854) 451635

Директор _____ Зырянова О. Н.
М.П.

Собственники

помещений многоквартирного дома № 14 Б по
ул. Мартьянова г. Бийска согласно списка
Приложение № 1 к настоящему договору

Председатель Совета дома