

Договор № 8/2015

управления, технического обслуживания и эксплуатации многоквартирного жилого дома

г. Железнодорожск Курской области

«22» августа 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Комфорт», ИНН 4633036428, КПП 463301001, ОГРН 1144633000632, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Сухорукова Виктора Анатольевича, действующее на основании Устава, с одной стороны, и

Председатель Правления ЖСК «ЖБИ-8/9Б-13»

действующая на основании Устава ЖСК и уполномоченная собственниками помещений многоквартирного дома № 8 (строительный) в микрорайоне № 13 г. Железнодорожска Курской области на подписание настоящего договора, согласно Протоколу № 1 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «22» августа 2015 года, именуемая в дальнейшем «Собственник», а далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления, технического обслуживания и эксплуатации многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: *307179, Россия, Курская область, город Железнодорожск, микрорайон № 13, дом № 8 (строительный).*

1. Предмет Договора.

1.1. Собственник поручает, а Исполнитель обязуется в течение согласованного срока, указанного в пункте 8.2. настоящего Договора за плату, указанную в приложении № 1 настоящего договора выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме № 8 (строительный) в микрорайоне № 13 г. Железнодорожска Курской области, обеспечивать предоставление услуг по содержанию и ремонту цифровой системы видеонаблюдения и домофонной системы, поддержание Дома в надлежащем техническом и санитарном состоянии, обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в Доме, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Домом, деятельность.

Перечень и сроки выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома определяются в соответствии с разделом 4.1. Договора.

1.2. Исполнитель обеспечивает Собственнику помещения в Доме, предоставление коммунальных услуг через производителей (поставщиков), работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Доме и иных услуг, самостоятельно либо с привлечением третьих лиц.

2. Общие положения.

2.1. Целью настоящего Договора является:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в Доме;
- обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества, принадлежащего собственникам помещений в Доме,
- обеспечения надлежащего санитарного, противопожарного и технического состояния Дома и его придомовой территории;
- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- постоянная готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в Доме,
- поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции Дома;
- соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.
- обеспечение соответствия потребительских характеристик Дома санитарным, гигиеническим, техническим и иным требованиям, предъявляемым к многоквартирным домам законодательством Российской Федерации;
- обеспечение предоставления коммунальных услуг;
- предоставление иных услуг, направленных на достижение целей по управлению Домом;
- решение вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в Доме.

2.2. Условия настоящего Договора определены общим собранием собственников помещений Дома при подписании договора путём голосования и принятия решения простым большинством голосов присутствующих.

2.3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном Доме является органом управления многоквартирного Дома.

2.4. В своей деятельности Стороны руководствуются следующими действующими законодательными актами Российской Федерации со всеми утверждёнными изменениями и дополнениями к ним:

- Конституцией Российской Федерации;
- Жилищным и гражданским кодексами РФ;
- Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354;
- 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, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491;
- санитарными и строительными правилами и нормами;
- правилами и нормами противопожарной и иной безопасности;
- правилами и нормами (техническими условиями, инструкциями и т.п.) по технической эксплуатации, обслуживанию и ремонту жилищного и нежилого фонда, придомовой территории;
- правилами пользования электрической и тепловой энергией;
- правилами использования, обслуживания и ремонта инженерных сетей и систем;
- иными правовыми актами Российской Федерации, Курской области и города Железногорск в области гражданского и жилищного законодательства;
- положениями настоящего договора.

3. Термины, используемые в Договоре.

3.1. Для нужд настоящего Договора используются следующие термины.

3.1.1. Исполнитель – организация, на которую на договорной основе возложены обязательства по выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Доме, поддержанию Дома в надлежащем техническом и санитарном состоянии, обеспечение предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в Доме, осуществление иной, направленной на достижение целей управления Домом, деятельность.

3.1.2. Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

3.1.3. Услуга - вид деятельности по предмету договора осуществляемый Исполнителем, выражающийся в обеспечении предоставления коммунальных услуг, услуг по содержанию общего имущества Дома, иных услуг.

3.1.4. Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, водоотведение.

3.1.5. Общее имущество Дома - общее имущество Дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в Доме, в том числе помещения в Доме, не являющиеся частями квартир и жилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифт, лифтовая шахта, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Дома, механическое, электрическое, санитарно-технические и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

3.1.6. Содержание общего имущества Дома - комплекс работ и услуг, контроля за его надлежащим техническим и санитарно-гигиеническим состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

- уборку общего имущества Дома, в том числе подвала, чердака, подъезда, лестничных площадок и маршей, кровель, лифта;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз и размещение твёрдых бытовых отходов;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу Дома;
- содержание конструктивных элементов Дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифта и общедомовых приборов учета, а также технических помещений Дома.

3.1.7. Ремонт общего имущества Дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем Дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций. Включает:

- ремонт санитарно-технического оборудования;

- ремонт электротехнического оборудования;
- ремонт конструктивных элементов Дома и придомовой территории;
- ремонт технических устройств.

3.1.8. МОП – место(а) общего пользования.

4. Права и обязанности сторон.

4.1. Исполнитель обязан:

4.1.1. Приступить к управлению Домом, начиная с даты подписания настоящего Договора и осуществлять управление общим имуществом в Доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации, в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора.

4.1.2. Оказывать Собственнику услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в приложении № 1 к настоящему Договору, иные услуги направленные на достижение целей управления Домом, а также обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам установленного качества и в необходимых объемах безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) отопление (теплоснабжение),
- д) электроснабжение.

Качество коммунальных услуг, услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома, иных услуг не может быть ниже требований, установленных требованиями нормативных актов, указанных в пункте 2.4. настоящего Договора.

4.1.3. Представлять интересы Собственника 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.

4.1.4. Организовать круглосуточное диспетчерское обслуживание дома, принимать круглосуточно от Собственника в Доме заявки по телефону или по прямому обращению, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

4.1.5. По требованию Собственника предоставлять журнал регистрации заявок, предусмотренных положениями настоящего Договора.

4.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 20 (двадцати) рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать в письменном виде заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

4.1.7. Информировать Собственника о плановых перерывах предоставления услуг не позднее, чем за 1 (один) рабочий день до начала перерыва; о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении услуг.

4.1.8. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за услуги в соответствии с Правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

4.1.9. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, регламентированном 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, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491.

4.1.10. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов с целью обеспечения коммунальными услугами Собственника в необходимых для благоприятного проживания в Доме объемах и с качеством, соответствующим установленным нормам и положениям настоящего Договора. Осуществлять контроль за соблюдением договоров с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством подаваемых в Дом коммунальных ресурсов по коллективным (общедомовым) приборам учёта.

4.1.11. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб, их графике работы, путем размещения объявлений в подъезде Дома и на официальном сайте Исполнителя.

4.1.12. По требованию Собственника выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

4.1.13. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных или общедомовых (коллективных) приборов учета коммунальных ресурсов с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

4.1.14. Не позднее 1 (одного) дня до проведения работ внутри помещения Собственника, согласовать с ним время доступа в Помещение.

4.1.15. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные и другие услуги самостоятельно и (или) через уполномоченный центр расчетов за жилищно-коммунальные услуги.

4.1.16. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт МОП, коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором.

4.1.17. На основании заявки Собственника направлять в течение 1 (одного) рабочего дня своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в Доме или Помещения Собственника.

4.1.18. На основании решения общего собрания собственников помещений Дома, согласовывать осуществление надстройки, пристройки к существующим строениям жилых и нежилых помещений;

4.1.19. По заявлению Собственника, в установленном законодательством, в том числе и судебном порядке, срок, требовать от компании-застройщика Дома немедленного устранения всех недостатков, недоработок и явного брака, допущенного при монтаже несущих стен и перекрытий, перегородок, крыши, подвальных и чердачных помещений, лестничных маршей, вентиляционных шахт и шахты лифта, инженерных и прочих коммуникаций и сооружений Дома, выявленных в процессе эксплуатации Дома.

4.1.20. Обеспечить присутствие Генерального директора Исполнителя или его первого заместителя на рабочем месте в официальные часы приёма граждан по личным вопросам.

4.1.21. Ежеквартально, путём натурального осмотра жилых и нежилых помещений собственников в установленном пункте 4.3.7. настоящего Договора, порядке, производить контроль соблюдения Собственником обязанностей, регламентированных пунктами 4.3.5, 4.3.9. настоящего Договора, с регистрацией результатов осмотра соответствующим актом за подписью представителя Исполнителя, Собственника и представителей органов власти при необходимости.

4.1.22. В случае выявления в ходе проведения натурального осмотра жилых и нежилых помещений нарушений положений настоящего Договора или правил и норм Российского законодательства, допущенных Собственником или третьими лицами и создающих явную или скрытую угрозу жизни или здоровью других собственников Дома, незамедлительно принять оперативные меры по безусловному предотвращению возможных последствий противоправных действий Собственника или третьих лиц, несущих явную или скрытую угрозу жизни или здоровью других собственников Дома.

4.1.23. Хранить банковские документы, подтверждающие затраты, указанные в лицевом счёте Дома и иные документы, течение 3-х лет с момента начала управления Домом.

4.1.24. Распоряжаться накопленным остатком денежных средств на лицевом счёте Дома только по прямому назначению в соответствии со статьями расхода на оказание жилищных услуг, ремонт и содержание Дома и иных услуг направленных на достижение целей по управлению Домом.

4.2. Исполнитель имеет право:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.2.2. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учёта.

4.2.3. Осуществлять контроль сохранности пломб приборов учёта и за потреблением услуг путём проведения плановых и внеплановых осмотров технического состояния инженерного оборудования в квартире у Собственника.

4.2.4. Выполнять работы для Собственника помещения в Доме и предоставлять им услуги, согласно перечню, установленному настоящим Договором. Привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ и услуг.

4.2.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Курской области, города Железногорск, применительно к условиям настоящего Договора.

4.3. Собственник обязан:

4.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт помещений, коммунальные услуги, а также иные услуги, направленные на достижение целей по управлению Домом.

4.3.2. Предоставить право Исполнителю представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника) во всех организациях.

4.3.3. Предоставить право Исполнителю самостоятельно определять порядок и способ выполнения обязательств Исполнителя по настоящему Договору.

4.3.4. При временном неиспользовании помещения(й) в Доме для проживания граждан более 30 (тридцати) календарных дней, сообщать Исполнителю свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые при необходимости, вызванной аварийной ситуацией инженерных сооружений помещения(й), могут обеспечить доступ в помещение(я) Собственника.

4.3.5. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- не производить никаких работ на инженерных сетях и оборудовании, относящихся к общему имуществу Дома, без согласования последних с Исполнителем;
- не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;
- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в Доме, а в случае, если это может привести к убыткам Исполнителя, то и к порче жилых и нежилых помещений.
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящим в перечень общего имущества в Доме, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, помещения общего пользования и придомовую территорию;
- не использовать лифт для транспортировки крупногабаритных строительных материалов и отходов без упаковки, а также грузов, вес которых превышает технические характеристики лифта;
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабине лифта, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими или шумопродуцирующими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время, а также в выходные и праздничные дни;
- не допускать проживание рабочих бригад в ремонтируемых помещениях в период проведения ремонта;
- при производстве перепланировки жилых и нежилых помещений не разрушать и не ослаблять несущие элементы конструкции Дома, производить переустройство или перепланировку жилых или нежилых помещений в строгом соответствии со статьями 25-29 Главы 1 Раздела 1 Жилищного кодекса Российской Федерации, другими нормативно-правовыми актами Российского законодательства.
- выполнять другие требования законодательства.

4.3.6. Предоставлять Исполнителю сведения о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в Доме, в том числе сведения об утрате (неисправности) общего (квартирного) или индивидуального прибора(ов) учета, за которые отвечает Собственник.

4.3.7. В соответствии с пунктом 4.1.21. настоящего Договора обеспечить, в течение 3 (трёх) дней с момента обращения, доступ представителей Исполнителя в принадлежащее ему (Собственнику) помещение(я) для осмотра результатов возможных переустройств или перепланировок жилых и нежилых помещений, сохранности пломб приборов учёта, технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении(ях), для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Исполнителем время, а в случае аварий – работников аварийных служб в любое время суток.

4.3.8. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора, не оставлять без присмотра на длительное время в жилом помещении недееспособных граждан.

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

4.3.10. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Курской области и органов местного самоуправления города Железногорска применительно к условиям настоящего Договора.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Свои права и интересы Собственник может представлять и отстаивать как сам, так и через любого члена инициативной группы собственников жилья. Инициативная группа избирается собственниками на собрании.

4.4.2. Осуществлять контроль за выполнением Исполнителем своих обязательств по настоящему Договору, в ходе которого:

а) участвовать в осмотрах (измерениях параметров и характеристик, испытаниях, проверках) общего имущества в Доме;

б) присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Исполнителем, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

в) знакомиться с содержанием технической документации на Дом.

г) знакомится с условиями сделок, совершенных Исполнителем в рамках исполнения Договора.

4.4.3. За свой счет привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

4.4.4. В случае неотложной необходимости обращаться к Исполнителю с заявлением о временной приостановке подачи в Дом воды, электроэнергии, газа, отопления.

4.4.5. На государственную и судебную защиту, в соответствии с законодательством Российской Федерации, в случае нарушения его прав.

4.4.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Курской области, города Железногорск, применительно к условиям настоящего Договора.

4.5. Собственник не вправе:

4.5.1. В одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор до полного погашения Собственником задолженности и текущих начислений по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в данном многоквартирном доме, по коммунальным услугам и иным услугам (работам), предоставленных Исполнителем Собственнику в рамках действия настоящего Договора.

5. Цена и порядок расчётов.

5.1. Цена Договора (выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Доме, поддержанию Дома в надлежащем техническом и санитарном состоянии, обеспечение предоставления коммунальных услуг Собственнику помещения в Доме, осуществление иной, направленной на достижение целей управления Домом, деятельности) определяется как сумма платы за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в Доме, которую обязан оплатить Собственник Исполнителю в период действия настоящего Договора.

5.2. Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Доме, указанных в приложении № 1 к настоящему Договору, установлены на общем собрании собственников помещений Дома при подписании настоящего договора и могут быть изменены в нижеследующем порядке.

5.2.1. Исполнитель вправе изменить размер платы за содержание и ремонт МОП на основании нормативно правовых актов Российской Федерации, субъектов РФ, органов местного самоуправления, применительно к условиям настоящего Договора.

5.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 30 (тридцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.5. Неиспользование Собственником помещения(й) не является основанием невнесения платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги.

5.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354.

5.7. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Исполнитель применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органов государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

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

5.9. При возникновении необходимости проведения Исполнителем не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных лиц, либо в связи с нарушением Собственником положений настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника и оплачиваются им дополнительно.

Оплата, в данном случае, производится Собственником в соответствии с выставленным Исполнителем счетом, путем размещения в платежном документе «для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставления коммунальных услуг», отдельной строкой, с указанием необходимых реквизитов для перечисления денежных средств: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

Данная оплата должна быть внесена Собственником не позднее срока, предусмотренного п. 5.4 настоящего договора.

В случае несвоевременной и неполной оплаты данного платежа, Исполнитель вправе взыскать с Собственника неустойку в размере 10% от взыскиваемой суммы.

6. Имущественная ответственность сторон.

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

6.2. Убытки, понесенные сторонами в связи с неисполнением, либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по договору, возмещаются виновной стороной в установленном законом порядке. **6.3.** В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Исполнителю пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.4. В случае уклонения Собственником помещения от процедуры проведения Исполнителем проверки и снятия показаний ИПУ, порядок которой определен Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам Пользователям помещений в многоквартирных домах, жилых домов», Собственник обязан уплатить Исполнителю штраф в размере 1 000 рублей за каждое такое уклонение. При этом, основанием взыскания указанного штрафа будет являться Акт об отказе в допуске Исполнителя к приборам учета.

В случае отказа Собственником от подписания Акта об отказе в допуске Исполнителя к приборам учета, Исполнитель не позднее двух дней с момента его составления и подписания, второй экземпляр направляет Собственнику по почте в качестве надлежащего уведомления о применении указанного штрафа.

Датой вручения Собственнику Акта считается 5 (пятый) день с даты его отправки.

В случае неполучения Исполнителем подписанного Собственником Акта или мотивированного отказа от его подписания, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его вручения, Акт считается подписанным Собственником без претензий к Исполнителю.

6.5. За нарушение Собственником требований, установленных п. 4.3.5. настоящего договора, Исполнитель вправе наложить штрафы в следующих размерах:

- за нарушение санитарно-гигиенических и экологических требований – 1 000 рублей,
- за нарушение архитектурно-строительных требований, установленных законодательством РФ – 2 000 рублей;
- за нарушение противопожарных требований, установленных законодательством РФ – 3 000 рублей; - за нарушение технических эксплуатационных требований, установленных законодательством РФ – 5 000 рублей.

6.6. Оплата Собственником(ами) штрафных санкций, предусмотренных пп. 6.4., 6.5 настоящего Договора, производится на основании документально представленных фактов, свидетельствующих о таком нарушении (фото-видеосъемка, акты осмотра, свидетельские показания, заявление Собственников Дома с указанием лица совершившего правонарушение и другое), в соответствии с выставленным Исполнителем счетом на оплату, путем размещения в платежном документе «для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставления коммунальных услуг» отдельной строки, с указанием необходимых реквизитов для перечисления денежных средств: наименование штрафа, его размер, и банковские реквизиты Исполнителя, на которые должны быть перечислены денежные средства.

Данная оплата должна быть внесена Собственником не позднее срока, предусмотренного п. 5.4 настоящего договора.

В случае несвоевременной и неполной оплаты данного штрафа, Исполнитель вправе взыскать с Собственника неустойку в размере 10% от взыскиваемой суммы.

6.7. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Собственников, последние уплачивают неустойку в размере 10 % от общей неоплаченной Собственниками суммы задолженности, с учетом текущих начислений, по ЖКУ и иным услугам предоставленных Исполнителем.

6.8. Исполнитель отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

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

6.9. Собственники и иные Пользователи общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, несут личную ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7. Форс-мажор.

7.1. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств, подтвердив данные обстоятельства соответствующими справками и другими документами.

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. К форс-мажорным обстоятельствам не относятся нарушения обязанностей контрагентов Исполнителя, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров и услуг, отсутствие у Исполнителя необходимых денежных средств.

8. Срок действия Договора.

8.1. Настоящий Договор считается заключенным со дня его подписания.

8.2. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет.

8.3. Если от одной из сторон, за 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора, не поступит заявление о желании его расторгнуть, Договор считается продленным еще на пять лет на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

8.4. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора. Решение о продлении, изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

8.5. Договор считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр настоящего Договора.

10. Реквизиты Сторон.

Исполнитель:	Уполномоченный представитель:
ООО «УК Комфорт» ИНН 4633036428 КПП 463301001 ОГРН 1144633000632 <u>Юридический и фактический</u> <u>адрес:</u> 307179, Россия, Курская обл., г. Железногорск, ул. Ленина д. 63 <u>Банковские реквизиты:</u> р/сч. № 40702810533000018143 в Отделении № 8596 Сбербанка России г.Курск кор/с 30101810300000000606 БИК 043807606 ОКПО 21821631 ОКВЭД 70.32.1	Председатель Правления ЖСК «ЖБИ-8/9Б-13»

**Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества
в многоквартирном доме со всеми удобствами с грузовым и пассажирским лифтами**

№ п/п	Наименование работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме	Сроки выполнения	Стоимость на 1 кв.м. общей площади МКД (руб./месяц)
Содержание помещений общего пользования			1,17
1.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования	6 раз в неделю	
2.	Влажная уборка полов в помещениях общего пользования	1 раз в месяц	
3.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников, радиаторов отопления в помещениях общего пользования	2 раза в год (весна, осень)	
4.	Мытьё и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования	2 раза в год (весна, осень)	
5.	Уборка чердачного и подвального помещений, кровли	2 раза в год (весна, осень)	
6.	Очистка металлических решёток и приемков	1 раз в месяц	
Содержание земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома			3,19
7.	Сбор, вывоз и захоронение твёрдых бытовых отходов, негабаритов	ежедневно	
8.	Прочистка ливневой канализации	при необходимости	
<i>Содержание придомовых территорий в теплый период</i>			
9.	Подметание земельного (бетон) участка	6 раз в неделю	
10.	Уборка мусора с газона, детских площадок, очистка урн	6 раз в неделю	
11.	Уборка контейнерных площадок	6 раз в неделю	
12.	Стрижка газонов	2 раза в год (лето)	
13.	Текущий ремонт детских площадок, элементов благоустройства	при необходимости	
14.	Посадка и стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев	2 раза в год (весна, осень)	
<i>Содержание придомовых территорий в холодный период</i>			
15.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада	1 раз в 3 дня	
16.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	ежедневно	
17.	Ликвидация наледи	немедленно при образовании	
18.	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда	при необходимости	
19.	Посыпка территории противогололедными материалами	немедленно при образовании	

Содержание и ремонт пассажирских лифтов			5,51
20.	Содержание и ремонт лифтов, включая организацию системы диспетчерского контроля и связи с кабинами лифтов пассажирский грузовой	круглосуточно	3,67 1,84
21.	Подметание полов и влажная уборка кабины лифта	6 раз в неделю	
Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации			1,51
22.	Консервация системы центрального отопления	1 раз в год (весна)	
23.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	при необходимости	
24.	Установка пружин или доводчиков на входных дверях	2 раза в год (весна, осень)	
25.	Ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем центрального отопления, а также прочистка дымовентиляционных каналов	1 раз в год	
26.	Осмотр и при необходимости восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях	1 раз в год (осень)	
Технический осмотр (обследование) и мелкий ремонт			2,36
27.	Технический осмотр систем вентиляции, электротехнических устройств	2 раза в год (зима, лето)	
28.	Наладка инженерного оборудования	2 раза в год (весна, осень)	
29.	Аварийное обслуживание	круглосуточно	
30.	Дератизация	1 раз в год	
31.	Дезинсекция	1 раз в год	
32.	Технический осмотр и устранение неисправностей в системах водопровода, канализации, теплоснабжения и электротехнических устройств	2 раза в год (весна, осень)	
33.	Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования (ВДГО)	1 раз в три года	
Ремонт общего имущества многоквартирного дома			3,53
34.	Восстановление (ремонт) дверей в помещениях общего пользования	2 раза в год (весна, осень)	
35.	Ремонт подъездов	по результатам осмотра	
36.	Устранение протечек и другой ремонт кровли	при необходимости	
37.	Герметизация, теплоизоляция межпанельных и иных швов	по результатам осмотра	
38.	Восстановление (ремонт) отмостки	по результатам осмотра	
39.	Ремонт объектов внешнего благоустройства (подходы, тротуары)	по результатам осмотра	

40.	Ремонт, замена внутридомовых сетей холодного и горячего водоснабжения	по результатам осмотра	
41.	Ремонт, замена внутридомовых сетей канализации	по результатам осмотра	
42.	Ремонт внутридомового эл.оборудования общего пользования	по результатам осмотра	
43.	Ремонт несущих конструкций козырьков	по результатам осмотра	
Управление многоквартирным домом			1,40
	ИТОГО:		18,67