

Договор №02/15

оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

01 декабря 2015 г.

г. Сергиев Посад

Товарищество собственников недвижимости многоквартирного жилого дома "Ярославская-12А", именуемое в дальнейшем "ТСН", в лице Председателя Правления ТСН Орловой Ольги Алексеевны, действующей на основании Устава ТСН, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Респект-СП», именуемое в дальнейшем "Обслуживающая организация", в лице директора Федоровой Ирины Михайловны, 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 комфортного и безопасного проживания в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Сергиев Посад, Ярославское шоссе д.12 А, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в указанном доме, а также бесперебойного обеспечения жителей дома коммунальными услугами.

1.2. Настоящий договор заключен на основании решения Правления ТСН от «24» августа 2015г. Протокол N1.

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 N 1).

1.4. Настоящий договор является договором возмездного оказания услуг.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору ТСН поручает, а Обслуживающая организация принимает на себя обязательства в течение срока действия договора, за плату совершать от имени и за счет ТСН все необходимые юридические и фактические действия, направленные на оказание услуг и (или) выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему ремонту общего имущества.

2.2. За выполнение указанного поручения ТСН выплачивает Обслуживающей организации вознаграждение в соответствии с условиями настоящего договора.

2.3. Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по эксплуатации, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предоставляемых ТСН, приведен в Приложении N 2 к настоящему договору.

3. Обязанности Сторон

3.1. Стороны обязаны:

3.1.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ Приложение №2

3.2. Обязанности членов ТСН:

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

3.2.2. Своевременно оплачивать предоставленные по настоящему договору услуги. Возмещать Обслуживающей организации расходы, связанные с исполнением настоящего договора.

3.2.3. 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 Обслуживающей организации и должностных лиц контролирующих организаций.

3.2.4. Незамедлительно сообщать Обслуживающей организации об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

3.2.5. В семидневный срок уведомлять Обслуживающую организацию о выселении и вселении граждан в жилые помещения путем подачи письменного уведомления об этом.

3.2.6. За свой счет производить текущий ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

3.2.7. В заранее согласованное с Обслуживающей организацией время обеспечить допуск для снятия показаний индивидуальных приборов учета представителям Обслуживающей организации.

3.2.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Обслуживающей организацией.

3.2.9. Сообщать об имеющихся возражениях по представленному Обслуживающей организацией отчету о выполнении поручения по условиям настоящего договора в течение 30 дней после его представления. В случае если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым.

3.2.10. Нести иные обязанности в соответствии с законодательством. В течение 10 (десяти) дней с момента подписания настоящего Договора передать Обслуживающей организации всю проектную, техническую, исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом. Указанные документы передаются с составлением Акта приема-передачи.

3.3. Обязанности Обслуживающей организации:

3.3.1. Оказывать услуги соразмерно поступившим от жителей дома денежным средствам, в соответствии с условиями настоящего договора Приложение №2.

3.3.2. проводить выбор исполнителей (специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно;

3.3.3. проводить в установленные сроки технические осмотры многоквартирного дома и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра в акте технического состояния многоквартирного дома (Приложение N 1).

3.3.4. Представлять интересы ТСН, связанные с эксплуатацией дома в государственных органах и других организациях. Представлять и отстаивать интересы ТСН перед ресурсоснабжающими организациями и исполнителями коммунальных услуг в бесперебойной подаче в помещения Собственников коммунальных ресурсов надлежащего качества в необходимых объемах.

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

3.3.6. По требованию ТСН знакомить его с условиями совершенных Обслуживающей организацией действий, сделок в целях исполнения настоящего договора.

3.3.7. Обеспечивать ТСН информацией об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества в многоквартирном доме; об организациях - поставщиках жилищно-коммунальных и иных услуг.

3.3.8. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора.

3.3.9. Производить начисления, сбор, перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги, представляя к оплате собственникам жилых помещений, нанимателям жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений счета в срок до 1 числа месяца, следующего за расчетным и контролировать исполнение ими договорных обязательств. (Обслуживающая организация действует на основании п.п. 15,16 Статьи 155 ЖК РФ, а также п.63 Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354).

3.3.10. Перечислять организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у собственников помещений, нанимателей жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги.

3.3.11. Информировать ТСН в письменной форме об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

3.3.12. Обеспечить бухгалтерское сопровождение ТСН.

3.3.13. Рассматривать обращения собственников помещений, нанимателей жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений, проживающих в многоквартирном доме, и принимать соответствующие меры в установленные сроки.

3.3.14. Представлять на общем собрании собственников помещений отчеты о выполнении настоящего договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению Правления ТСН – в иные сроки.

3.3.15. Обслуживающая организация за тридцать дней до прекращения настоящего договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной Обслуживающей организации, ТСН.

4. Права Сторон

4.1. ТСН имеет право:

4.1.1. Своевременно получать качественные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленным перечнем приложение №2.

4.1.2. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Обслуживающей организации.

4.1.3. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества в многоквартирном доме; об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.

4.1.4. Рассматривать и утверждать ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора.

4.1.5. Сообщать Обслуживающей организации об имеющихся возражениях по представленному отчету в течение 30 дней после его представления. В случае если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым Собственником.

4.1.6. Участвовать в планировании работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятии решений при изменении плана работы.

4.1.7. В случае необходимости обращаться к Обслуживающей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Обслуживающей организацией.

4.1.8. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Обслуживающей организации в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

4.1.9. Контролировать работу и исполнение обязательств Обслуживающей организацией по настоящему договору путем создания ревизионной группы из числа собственников. Требовать от Обслуживающей организации представления в месячный срок письменных ответов на вопросы (запросы), связанные с исполнением настоящего договора.

4.1.10. Контролировать работу организаций, предоставляющих коммунальные ресурсы, устанавливать и фиксировать факт непредставления или некачественного предоставления коммунальных ресурсов, участвовать в составлении соответствующих актов.

4.1.11. Вносить предложения о рассмотрении вопросов об изменении настоящего договора или его расторжении на общем собрании собственников в порядке, установленном законодательством.

4.1.12. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

4.2. Обслуживающая организация имеет право:

4.2.1. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

4.2.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных ею в результате нарушения ТСН обязательств по настоящему договору.

4.2.3. Требовать от ТСН возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.4. На условиях, определенных правлением ТСН, пользоваться переданными служебными помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением.

4.2.5. По решению правления ТСН сдавать в аренду жилые, подвальные, чердачные помещения, мансарды. Направлять доходы от сдачи в аренду указанных помещений на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома.

4.2.6. Вносить предложения Правлению ТСН и общему собранию собственников помещений

о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.

4.2.7. По договору с расчетно-кассовым центром обеспечить прямое перечисление платежей поставщикам коммунальных ресурсов.

4.2.8. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги.

4.2.9. Осуществлять целевые сборы по решению правления ТСН или общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.10. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.11. Иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Обслуживающей организации.

5. Ответственность Сторон

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

5.2. За несвоевременное и/или неполное внесение платы по настоящему договору собственники и наниматели жилых и нежилых помещений ТСН выплачивает Обслуживающей организации 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.

5.3. Обслуживающая организация обязана возместить ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома в результате ее действий или бездействия, в размере причиненного ущерба.

6. Порядок расчетов

6.1. Цена договора определяется как сумма платы за услуги, предусмотренные Приложением 2 к настоящему договору.

6.2. Плата за жилое помещение для собственника помещения в многоквартирном доме включает:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по обеспечению эксплуатации многоквартирного дома, содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

6.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется Правлением ТСН с учетом предложений Обслуживающей организации и устанавливается на срок не более одного года.

6.4. Собственники жилых помещений, наниматели жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений вносят плату на основании платежных документов, представленных ЗАО РКЦСП не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным.

6.7. Вознаграждение Обслуживающей организации определено приложением №3

6.8. Неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

7. Контроль за деятельностью Обслуживающей организации

7.1. Контроль ТСН за деятельностью Обслуживающей организации осуществляется в следующих формах:

7.1.1. Представление по итогам технических осмотров многоквартирного дома Обслуживающей организацией Правлению ТСН информации о состоянии переданного в эксплуатацию жилищного фонда.

7.1.2. Контроль за целевым использованием Обслуживающей организацией денежных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги, поступающих от собственников жилых помещений, нанимателей жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений.

7.1.3. Отчет Обслуживающей организации о выполнении условий настоящего договора.

7.2. Контроль за исполнением обязательств Обслуживающей организации по настоящему договору осуществляется Председателем Правления ТСН, Правлением ТСН.

7.3. Оценка качества работы Обслуживающей организации осуществляется на основе следующих критериев:

7.3.1. Своевременное осуществление платежей по договорам с подрядными организациями.

7.3.2. Наличие и исполнение текущих планов работ по содержанию и ремонту жилищного фонда.

7.3.3. Осуществление Обслуживающей организацией мер по контролю за качеством и объемом предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.

7.3.4. Снижение количества жалоб на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества в многоквартирном доме.

7.3.5. Уровень сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочих платежей.

7.3.6. Своевременность и регулярность представляемых ТСН планов, отчетов, информации о состоянии и содержании многоквартирного дома.

7.4. Недостатки, выявленные собственниками или правлением, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей Обслуживающей организации.

Недостатки, указанные в акте, а также предложения правления ТСН по устранению этих недостатков рассматриваются Обслуживающей организацией в течение 10 календарных дней с момента получения акта.

8. Разрешение споров

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

8.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в судебном порядке.

8.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т. е. чрезвычайных и непреодолимых при данных условиях обстоятельств, в силу установленной на основании действующего законодательства Российской Федерации отсрочки исполнения обязательств (мораторий), если в течение 5 дней с момента наступления таких обстоятельств пострадавшая Сторона уведомит другую о случившемся, а также предпримет все усилия для скорейшей ликвидации последствий форс- мажорных обстоятельств.

8.4. По настоящему договору обстоятельствами непреодолимой силы будут считаться как действия природных факторов (наводнения, землетрясения и т. п.), так и обстоятельства общественной деятельности (вооруженные конфликты, войны, массовые забастовки, массовые беспорядки, введение моратория уполномоченными органами государственной власти на исполнение обязательств, иные запретительные или ограничительные действия официальных органов, органов управления и лиц, если такие действия являются обязательными для исполнения Сторонами настоящего договора, изменения в законодательстве Российской Федерации или иного государства - эмитента валюты, если такие изменения устанавливают новые или меняют действующие нормы права, которыми руководствовались Стороны на момент заключения настоящего договора).

9. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания.

9.2. Настоящий договор заключен на срок один год.

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

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

9.5. ТСН в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, только при наличии доказательств неисполнения Обслуживающей организацией условий настоящего договора и при условии оплаты Обслуживающей организацией фактически понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

Договор считается досрочно расторгнутым, если собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений, и за один месяц до его окончания уполномоченное собственниками лицо направило Обслуживающей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бланков голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения

Обслуживающей компанией взятых обязательств, а также расчеты убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Обслуживающей организацией своих обязательств.

9.6. 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.

9.7. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Обслуживающей организацией и ТСН.

10. Заключительные положения

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

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

11. Реквизиты и подписи Сторон

Обслуживающая организация:

ООО «Респект-СП»

Адрес местонахождения: Московская область, г. Сергиев

Посад, пр-т Красной Армии, д.247

ИНН 5042119166

КПП 504201001

р/с 40702810020110000179

в «ТКБ» (ПАО) г. Москва

к/с 30101810800000000388

БИК 044525388

Директор ООО «Респект-СП»


М.П.

Федорова И.М.

**Товарищество собственников недвижимости
многоквартирного жилого дома «Ярославская-12а»**

Адрес местонахождения: 141303, Московская обл., г.

Сергиев Посад, Ярославское шоссе, д. 12а, кв. 42

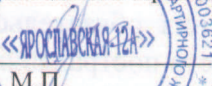
ИНН/КПП 5042138480/504201001

р/с 40703810120110000049 в «ТКБ» БАНК (ПАО), г. Москва

к/с 30101810800000000388

БИК 044525388

Председатель Правления ТСН МЖД «Ярославская-12а»


М.П.

Орлова О.А.