

Договор № 4
на аварийное обслуживание, санитарное содержание, текущий ремонт,
оказание платных услуг и работ по приему,
расчету и учету платежей.

Кемеровская область,
Яшкинский район, пгт. Яшкино

« 01 » Март 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Комфорт», в лице директора Котович Юлии Алексеевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Обслуживающая организация», и **Собственники** жилых и/или нежилых помещений многоквартирного дома, находящегося по адресу: Кемеровская область, Яшкинский район, пгт. Яшкино, ул. **Строительная 11**, выбравшие непосредственный способ управления, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1 Обслуживающая организация обязуется выполнять комплекс работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, санитарному содержанию придомовой территории и текущему ремонту, в пределах финансирования, осуществляемого Собственниками и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, а Собственники обязуются вносить оплату по договору на условиях настоящего договора.

1.1.1 **Авария** - повреждение, выход из строя инженерного оборудования во время работы, входящего в общее имущество многоквартирного дома, повлекшее ограничение или прекращение поставки коммунальных услуг, и причиняющее ущерб как имуществу собственника (нанимателя) помещения, так и общему имуществу многоквартирного дома.

Локализация аварии - проведение достаточных мероприятий по отключению минимально необходимого количества отдельных стояков, участков коммуникаций или всей системы, имеющих повреждение, от общих сетей.

Устранение аварии - проведение комплекса мероприятий по восстановлению работоспособности инженерного оборудования в целом, на котором произошла авария.

1.1.2 Аварийное обслуживание включает в себя:

- аварийно-диспетчерское обслуживание - предоставление услуг по принятию и регистрации заявки потребителя об аварии, локализация аварии и определение объемов работ, необходимых для устранения аварии;

- аварийно-ремонтное обслуживание - проведение работ по устранению аварии, в том числе, восстановление работоспособности системы инженерного оборудования и проведение сопутствующих работ необходимых для устранения аварии (откачку воды из подвала, вскрытие полов и пробивку отверстий и борозд, и т.п.).

1.1.3 Цель выполнения работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию многоквартирного дома - своевременная локализация аварий для предотвращения ущерба, причинение которого возможно в результате аварии, или снижения размеров ущерба.

1.1.4 Цель выполнения работ по аварийно-ремонтному обслуживанию многоквартирного дома - устранение аварии, и восстановление предоставления коммунальных услуг.

1.1.5 Разделение границ инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу дома:

- холодное водоснабжение - от наружной стены здания до водоразборной арматуры (контрольный вентиль включительно) на подводке каждого этажа;
- горячее водоснабжение - от наружной стены здания до водоразборной аппаратуры (контрольного вентиля включительно) на подводке каждого этажа;
- водоотведение - вертикальные трубопроводы, вытяжные части и устройства прочистки, домовые лежаки в подвале, включая выпуски канализации из жилого дома до 1-го колодца на внутридомовой сети;
- отопление - от наружной стены здания до контргайки(крана) радиатора отопления в помещении;
- электроснабжение - от контактных соединений кабеля 0,4 кВ. в ВРУ электросчетчиков;
- при наличии внутридомовых водостоков - от вводной воронки до выпускной трубы.

1.2 Санитарное содержание придомовой территории включает в себя работы, закрепленные в приложении № 2 к настоящему договору.

1.3 Услуги и работы по аварийному обслуживанию МКД и санитарному содержанию придомовой территории МКД производится в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

1.4 Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – это комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов несущих конструкций, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций. Перечень работ по текущему ремонту отражен в Приложении № 3 к настоящему договору. **Виды и объемы работ по текущему ремонту определяются на основании решения собственников, в объеме собранных денежных средств по услуге «текущий ремонт».**

1.5 Особое условие: При не обращении всеми Собственниками МКД в аварийную службу в течение 3-х (трех) месяцев, часть денежных средств (50%), собранных за этот период переходят на услугу «текущий ремонт».

1.6 Работы по приему, расчету и учету платы включают в себя услуги по ведению лицевых счетов Собственников, начислению платы, выдачу справок о задолженности, составе семьи - по месту требования, прием платежей от Собственников, предоставление информации по запросу Собственников о проведенных работах на МКД.

1.7 Платные услуги включают в себя: санитарно-технические работы, электро-технические работы, ремонтно-отделочные работы, производимые по заявлению заказчика в жилом и/или нежилом помещении за отдельную плату, согласно цен и перечня в приложениях №№ 4,5,6 к настоящему договору.

2. Права и обязанности сторон

Обязанности и права Обслуживающей организации.

2.1 Обслуживающая организация по аварийному обслуживанию многоквартирного дома обязана:

2.1.1 Организовать круглосуточный прием, включая выходные и праздничные дни заявки на устранение аварий по телефону 8 (384-55) 2-54-90

2.1.2 Вести журнал регистрации заявок, регистрация ведется в хронологическом порядке. Журнал регистрации заявок может вестись как на электронном, так и на бумажном носителе.

2.1.3 При получении заявки выслать аварийную бригаду рабочих на место аварии в течение 2-х часов. По прибытии на место аварийная бригада должна:

- локализовать аварию;

- составить акт в свободной форме с обязательным указанием следующей информации: результаты осмотров аварии и объема работ, необходимых для устранения аварии, время получения заявки от диспетчера и время локализации аварии, последнее должно быть заверено лицом, подавшим заявку об аварии, за исключением случаев отсутствия такового.

2.1.4 Время локализации аварии должно быть зарегистрировано в журнале регистрации заявок.

2.1.5 Авария должна быть локализована в разумные сроки, с момента поступления заявки об аварии.

2.1.6 На основании акта о локализации аварии, аварийная бригада должна устранить неисправность сетей и оборудования. Аварийная бригада выполняет работы, указанные в Перечне работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, закрепленные в Приложении № 1 к договору.

Ремонтно-восстановительные работы может осуществлять бригада, производившая локализацию аварии.

2.1.7 Обслуживающая организация может производить необходимые для устранения аварии сопутствующие работы (откачку воды из подвала, вскрытие полов, пробивку отверстий и борозд и т.п.) при наличии согласования владельца помещения в котором производятся работы.

2.1.8 Обслуживающая организация обязана обеспечить запас необходимых запасных частей, узлов, деталей и т.д.

2.1.9 По окончании работ должен быть составлен акт, в свободной форме, с обязательным указанием следующей информации: проведенные работы по устранению аварии, время устранения аварии,

которое должно быть заверено лицом, подавшим заявку об аварии, за исключением случаев отсутствия такового.

2.1.10 Обслуживающая организация в случаях, когда для устранения аварии необходимо отключение домов, должна ставить в известность Собственников и информировать о ходе работ по устранению аварии.

2.1.11 Обслуживающая организация вправе представлять Собственникам предложения в случаях необходимости проведения работ по текущему ремонту и устранения последствий аварии (штукатурно-малярные работы, заделка вскрытий и т.п.).

2.1.12 Настоящий договор не предусматривает проведение работ по капитальному ремонту, а также ремонтно-восстановительных работ после локализации крупных аварии, происходящих не по вине обслуживающей организации.

2.1.13 Производить отключение отдельных стояков, участков коммуникаций или всей системы, от общих сетей по требованиям подразделений МЧС России, в целях предотвращения аварий в чрезвычайных ситуациях.

2.1.14 Обслуживающая организация имеет право привлекать по своему усмотрению третьих лиц для исполнения обязательств по договору.

2.1.15 Обслуживающая организация вправе производить отключение от систем водоснабжения, тепло- и электроснабжения отдельных строений, секции зданий, стояков для производства ремонтных работ с последующим уведомлением Собственников.

2.1.16 Обслуживающая организация вправе требовать от всех обслуживаемых потребителей, в том числе собственников (арендаторов) нежилых помещений, свободного доступа аварийной бригады к объектам производства работ (подвал, чердак, электрощитовая, и т.д.). В случае отсутствия доступа, Исполнитель обязан составить акт о невозможности исполнения обязательств с указанием причин отсутствия доступа, который должен быть заверен лицом, подавшим заявку об аварии, или руководителем Исполнителя.

2.1.17 Обслуживающая организация при исполнении работ по настоящему договору, в случае отсутствия доступа в помещения мест общего пользования (подъезд, подвальное или чердачное помещение) вправе произвести вскрытие указанных помещений для проникновения и локализации аварии.

2.1.18 Для более оперативного устранения крупных аварий Обслуживающая организация вправе запрашивать у аварийных служб энергоснабжающих организаций дополнительный персонал и технические средства.

2.1.19 Обслуживающая организация, в случае необходимости при производстве работ по устранению аварии, выполняет работы по текущему ремонту за дополнительную плату. Результаты выполненных работ по текущему ремонту оформляются актами, составленными по формам КС-2 и КС-3 и подписываются обеими сторонами.

2.1.20 В случае отключения на наружных сетях теплоснабжения (в том числе транзитных трубопроводах, находящихся в подвальном помещении) Обслуживающая организация обязана за дополнительную плату выполнить необходимые мероприятия по предотвращению возникновения аварии на внутридомовых сетях.

2.1.21 Обслуживающая организация вправе привлекать третьих лиц для организации удобного для Собственников приема платежей.

Обязанности и права Заказчика.

2.2.1 Собственники обязаны своевременно оплачивать работы по настоящему договору.

2.2.2 Собственники обязаны оказать содействие Обслуживающей организации при взаимодействии с энергоснабжающими организациями по устранению аварии.

2.2.3 Собственники обязаны обеспечить своевременное прибытие на совместно проводимые мероприятия своего представителя при возникновении спорных вопросов по настоящему договору.

2.2.4 Собственники обязаны обеспечить Обслуживающую организацию всей необходимой документацией на обслуживаемые объекты, с указанием технических характеристик инженерного оборудования здания.

2.2.5 Собственники обязаны оказать содействие Обслуживающей организации при обеспечении доступа для локализации аварии к системам инженерного оборудования здания, их отдельным участкам и элементам, расположенным в помещениях, находящихся в их собственности, во владении третьих лиц, а также в помещениях, относящихся к общедомовому имуществу.

2.2.6 Собственники вправе на основании актов, жалоб от потребителей, предписаний, судебных актов уменьшить размер оплаты за выполненные Обслуживающей организацией работы не соответствующего качества с обязательным учетом мнения представителя Обслуживающей организации при рассмотрении вышеуказанного вопроса.

2.2.7 Собственник имеет право осуществлять контроль за исполнением обязательств по договору Обслуживающей организацией путем составления ежемесячного акта выполненных работ с указанием перечня и качества выполнения работ.

2.2.8 На собственников возлагается ответственность и возмещение стоимости ремонтно-восстановительных работ после локализации аварии, происходящих по вине (недосмотру) собственников (нанимателей).

3. Порядок включения многоквартирного дома в обслуживание по настоящему договору

3.1 Многоквартирный дом включается в обслуживание Обслуживающей организацией по настоящему договору на основании подписанного сторонами настоящего договора.

3.2 Обслуживающая организация вправе приостановить обслуживание по настоящему договору в случае, если более 50 % собственников жилых и нежилых помещений данного многоквартирного дома не производят оплату за предоставленные услуги в течение 6 (шести) месяцев.

3.3 Обслуживающая организация вправе расторгнуть настоящий договор в случае, если более 50 % собственников жилых и нежилых помещений данного многоквартирного дома не производят оплату за предоставленные услуги более 12 месяцев.

4. Цена договора и порядок расчетов

4.1 Цена на выполнение работ и оказание услуг по аварийному обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту МКД определена в размере **15 рублей 00 копеек** (без НДС) в месяц за один квадратный метр общей площади помещения, принадлежащего собственнику на праве собственности, либо используемом по договору социального найма. Цена устанавливается равной как для жилого, так и для нежилого помещения.

Аварийное обслуживание	3,63 руб с м²
Санитарное содержание	3,30 руб с м²
Текущий ремонт	7,00 руб с м²
Работы по приему, учету и расчету платежей	1,07 руб с м²

4.2 Цена договора утверждается ежегодно общим собранием Собственников помещений, либо уполномоченным представителем собственников (председателем совета МКД) и устанавливается в размере стоимости услуг, работ по содержанию общего имущества МКД, и действует на период выполнения Обслуживающей организацией установленного договором объема и перечня работ, услуг в течение срока действия договора.

4.3 Изменения размера платы принимаются решением общего собрания собственников, либо совета МКД помещений в течении 30 дней со дня внесения соответствующего предложения.

4.4 Плата за содержание и ремонт помещений определяется исходя из цены договора для каждого Собственника (Нанимателя) пропорционально его доле в общем имуществе собственников соответственно жилых и нежилых помещений в общем имуществе собственников помещений МКД.

4.5 Расчетный период по настоящему договору принимается равным одному календарному месяцу.

4.6 Собственники имеют право производить авансирование работ, выполняемых Обслуживающей организацией.

4.7 В случаях если проводимые аварийно – ремонтные работы превышают сумму 3000 рублей (три тысячи рублей ноль копеек) то данные работы дополнительно финансируются собственниками жилых и не жилых помещений многоквартирного дома за счет денежных средств, собранных по статье «текущий ремонт».

4.8 Собственники вносят плату по настоящему договору ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за прошедшим в кассу предприятия по адресу: пгт. Яшкино ул. Суворова 19 время работы: с 8.00 до 17.00 понедельник-пятница, с 9.00 до 13.00 суббота, воскресенье — выходной. Оплату возможно производить через отделения почты России и Сбербанк России.

4.9 Не использование помещений не является основанием не внесения платы за аварийное обслуживание, санитарное содержание, текущий ремонт и работы по приему, расчету и учету платежей.

4.10 Собственники, при необходимости очистки кровли от снега в зимний период, заключают дополнительное соглашение с Обслуживающей организацией на выполнение этой работы за отдельную плату, которая выставляется в платежном документе за текущий месяц, в котором была произведена эта работа.

5. Ответственность сторон и форс-мажор

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего и договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. Отсутствие вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору доказывается Стороной, нарушившей обязательства.

5.3. Стороны не несут ответственности за невыполнение своих обязательств по Договору возникшие вследствие форс-мажорных обязательств: стихийных явлений природы, забастовок, вооруженных конфликтов, террористических актов.

5.4. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую Сторону не позднее 72 часов с момента наступления таких обстоятельств.

5.5. При некачественном выполнении работ и наличии недостатков, сроки их безвозмездного устранения фиксируются Актом, составленным Собственниками и представителями Обслуживающей организации. При нарушении установленных сроков устранения недостатков, Обслуживающая организация несет материальную ответственность в соответствии с существующим законодательством.

5.6. В случае, если ненадлежащее исполнение Обслуживающей организацией или привлеченных ею организаций своих обязанностей по Договору привело к нанесению ущерба Собственникам, выходу из строя или остановкам инженерных систем и оборудования, Обслуживающая организация проводит восстановительные работы за свой счет и возмещает Собственникам понесенные убытки.

5.7. Обслуживающая организация не несет ответственность за вред и ущерб, причиненный гражданам и имуществу Собственников жилых и нежилых помещений, нанесенный вследствие ненадлежащего содержания общего имущества другими организациями до заключения настоящего договора.

5.8. В случае, неудовлетворительного состояния общего имущества или отдельных его элементов Обслуживающая организация по инициативе Собственников устраняет выявленные дефекты (недостатки) за счет средств Собственников, не предусмотренных тарифом на содержание и ремонт жилья.

5.9. Обслуживающая организация не несет ответственности, а Собственники не вправе предъявлять претензии по вопросам эксплуатации и неисправности конструкции дома и внутридомового инженерного оборудования, отраженных в акте состояния общего имущества, до устранения этих неисправностей в плановом порядке.

5.10. Обслуживающая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, имуществу собственников, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников и(или) членов их семьи, а также иных лиц;
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Обслуживающей организации, при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- использование собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных законодательством и настоящим договором.

5.11. Обслуживающая организация не отвечает за ущерб, который возникает для собственников из-за недостатка средств на оказание услуг и проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

5.12. Обслуживающая организация не отвечает за строительный брак, а также за упущения, допущенные предыдущими управляющими компаниями (обслуживающими организациями) или Собственниками помещений.

5.13. Обслуживающая организация не несет ответственность за причинение ущерба, вследствие

технического износа оборудования, принадлежащего Собственнику.

5.14. Обслуживающая организация не несет ответственность за причинение ущерба вследствие износа, ветхости или из-за неправильной эксплуатации общего имущества и оборудования, принадлежащего Собственникам.

5.15. Обслуживающая организация не несет ответственность за причинение ущерба, вследствие залива, вызванного тушением пожара.

5.16. Собственник несет ответственность за причинение вреда третьим лицам в случае, если в период его отсутствия не было доступа в его помещение для устранения аварийной ситуации.

6. Срок действия договора

6.1. Договор заключен с « 01 » марта 2017 г. по « 28 » февраля 2018 г.

6.2. Если не менее чем за 30 (тридцать) дней по окончании договора ни одна из сторон не заявит о его расторжении, договор пролонгируется на следующий календарный год.

6.3 В случае неисполнения обеими сторонами своих обязательств, настоящий договор расторгается в одностороннем порядке досрочно с предупреждением другой стороны за 30 (тридцать) календарных дней.

7. Прочие условия

7.1 Все споры, возникающие по настоящему договору, стороны будут разрешать путем переговоров. Стороны предпринимают все меры для решения возможных споров по договору путем переговоров. Если стороны не достигнут соглашения в ходе переговоров, то спор подлежит рассмотрению в Судебном порядке.

7.2 Собственники жилых и нежилых помещений в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», дают согласие на совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, уточнение (обновление, изменение), передачу (предоставление) персональных данных в целях исполнения настоящего договора.

Согласие предоставляется с момента подписания настоящего договора и прекращается с расторжением настоящего договора.

7.3 Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

7.4 Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом. Изменения и дополнения к Договору действительны при условии оформления их в письменной форме, подписания уполномоченными лицами обеих Сторон и скрепления печатью.

7.5 Договор может быть расторгнут Собственником в одностороннем порядке, если Исполнителем не обеспечивается надлежащее качество аварийного обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома на должном уровне в течение двух месяцев.

7.6 Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Исполнителя, если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Исполнитель не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению с обязательным уведомлением об этом Собственника не позже чем за два месяца.

7.7 Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

7.8 Договор может быть расторгнут в случае ликвидации Исполнителя, если не определен его правопреемник.

7.9 Исполнитель, в случае отсутствия производственной возможности, вправе расторгнуть договор, предупредив Собственника за два месяца.

7.10 Настоящий договор составлен на русском языке в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Место хранения определено: один экземпляр в офисном помещении ООО «Комфорт», второй у председателя (старшего) совета МКД.

7.11 Приложения №№ 1,2,3,4,5,6 являются неотъемлемой частью настоящего договора.

8. Адреса и реквизиты сторон

Обслуживающая организация: ООО «Комфорт»

Адрес: Кемеровская область, Яшкинский район, пгт. Яшкино, ул. Суворова 19

Тел/факс: +7(384) 552-54-90

email: uk.comfort@rambler.ru