Договор 25-НСУ/15
оказания услуг на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

г. Ноябрьск

«01» декабря 2015г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **ЯНАО, г. Ноябрьск, ул. Магистральная, дом № 55,** действующие на основании решения общего собрания собственников помещений (протокол от 01.12.2015г., голосование проведено путем совместного присутствия собственников), именуемые в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Статус 2», в лице генерального директора **Мансуровой Индиры Саадиновны**, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. По настоящему договору (далее – Договор) Исполнитель по заданию Заказчика в течение установленного настоящим Договором срока за плату принимает обязательства по оказанию услуг на выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - МКД, дом), расположенном по адресу: **ЯНАО, город Ноябрьск, ул. Магистральная, дом № 55,** осуществлению иной, направленной на оказание Заказчику услуг, деятельность, в соответствии с нормами действующего законодательства и настоящим договором, - самостоятельно либо силами третьих лиц (на свое усмотрение, на любых, не противоречащих действующему законодательству, условиях, в том числе – путем заключения договоров с третьими лицами в качестве агента собственников помещений - от собственного имени за счет Заказчика, либо от имени и за счет Заказчика).

1.2. Состав общего имущества МКД, подлежащего обслуживанию Исполнителем по Договору, утвержден общим собранием собственников помещений и определен в Приложении №3 к настоящему Договору. Границы эксплуатационной ответственности Исполнителя за состояние и обслуживание общего имущества отражены в Приложении № 3.

1.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД утвержден общим собранием собственников помещений и определен в Приложении № 1 к Договору. Изменение перечня работ и услуг допускается на основании дополнительного соглашения к Договору, при условии согласования источников, объема и порядка их финансирования, за исключением случаев, для которых настоящим Договором установлен иной порядок изменения.

1.3.1. Исполнителем в отношении обслуживаемого имущества должно быть обеспечено осуществление необходимого минимума неотложных работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома, в случае возникновения угрозы причинения вреда общему или личному имуществу, здоровью, жизни людей, без дополнительного согласования с Заказчиком. Если обстоятельства, послужившие причиной возникновения необходимости таких работ, не могли быть установлены в ходе обычных плановых мероприятий по контролю за техническим состоянием МКД, либо если такие обстоятельства стали следствием невыполнения собственниками, нанимателями, пользователями помещений обязательных требований и условий Договора, Исполнитель вправе увеличить размер платы за содержание и ремонт в одностороннем порядке на величину, обеспечивающую выполнение необходимого минимума работ. В случае, если такие обстоятельства вызваны неправомерными действиями конкретных (установленных) лиц, Исполнитель вправе взыскать с них указанную сумму.

1.4. Исполнитель обеспечивает оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию общего имущества Дома в границах эксплуатационной ответственности и в соответствии с определенным сторонами перечнем и объемами работ. За выполнение или невыполнение работ и услуг, не предусмотренных Договором, выходящих за пределы перечисленных условий, Исполнитель ответственности не несет. Услуги Исполнителя, не предусмотренные Договором, могут быть выполнены за отдельную плату по взаимному соглашению сторон, в рамках иных договоров.

1.5. В рамках исполнения Договора Исполнитель обязан (своими силами или с привлечением третьих лиц) обеспечить надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в Доме в соответствии с условиями настоящего Договора, которое должно обеспечивать:

1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

1.6.. Пользование услугами (работами) и их оплату осуществляют лица, к которым относятся: собственники помещений, члены их семей, наниматели помещений, члены их семей, совместно проживающие с ними лица, иные лица, проживающие в помещениях. Иные физические и юридические лица, использующие помещения в доме для проживания или иных целей на любых законных основаниях, в том числе - арендаторы помещений в МКД, персонал юридических лиц, фактические пользователи помещений, а также лица, посещающие их, именуемые в дальнейшем «пользователи помещений», обязаны соблюдать установленные настоящим Договором для Заказчика ограничения, а в установленных законом, настоящим договором, решением общего собрания собственников – нести иные обязанности, возложенные на Заказчика. Собственники помещений обязаны ознакомить лиц, использующих принадлежащие им помещения, с условиями настоящего Договора и принять необходимые меры для их соблюдения указанными лицами.

1.7. Собственник помещений, находящихся в муниципальной или государственной собственности, по настоящему Договору действует в интересах нанимателей помещений и за их счет. Такой собственник переуступает Исполнителю право требования исполнения обязательств нанимателями в части своевременной и полной оплаты услуг и работ по настоящему Договору.

1.8. При исполнении настоящего Договора стороны руководствуются его условиями, Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, иными нормативными актами.

2. Обязанности сторон

2.1. Обязанности Заказчика:

2.1.1. Соблюдать установленные настоящим договором условия и обязанности, обеспечить их соблюдение пользователями помещений, ознакомить их с содержанием настоящего договора и с иной необходимой для надлежащего использования имущества дома информацией.

2.1.2. Использовать помещения в соответствии с их назначением, с учетом ограничений, установленных ЖК РФ, действующим законодательством, соответствующими договорами.

2.1.3. Соблюдать правила и нормы пользования жилыми помещениями, общим имуществом, их эксплуатации, правила, регулирующие предоставление (оказание) коммунальных услуг, иные нормативные документы. Исполнять обязательные требования действующего

законодательства, в том числе – жилищного, законодательства в области энергосбережения, иных, предъявляемых к собственникам помещений в МКД.

2.1.4. Соблюдать правила и нормы пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, электротехнических устройств (в том числе – автоподогревов), подключения к электрической сети электроприборов, и электрооборудования, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, нарушения других требований пожарной безопасности.

2.1.5. Обеспечить содержание и поддержание помещений в МКД и санитарно-технического и иного оборудования внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, своевременное проведение текущего ремонта, своевременную замену и ремонт санитарно-технического оборудования внутри помещений, не входящих в состав общего имущества. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории, соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные места, не допускать сбрасывания в элементы системы канализации отходов и мусора, могущих привести к засору.

2.1.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, элементов и конструкций Дома, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Исполнителю (или указанным им лицам). Не осуществлять самовольное переустройство, переоборудование инженерных сетей дома, замену проектного оборудования на оборудование, не соответствующее проекту по своим параметрам, а в случае совершения перечисленных действий – нести всю полную ответственности за все неблагоприятные последствия их совершения.

2.1.7. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц – пользователей помещений.

2.1.8. Своевременно и полностью вносить предусмотренную договором плату на условиях настоящего договора, в том числе – за периоды до вселения в помещения, если обязанность оплаты услуг за этот период предусмотрена законом или договором. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома. Срок оплаты за расчетный период по настоящему договору устанавливается не позднее 10 (десяти) дней с момента выставления платежного документа за соответствующий расчетный период, установленного настоящим договором, но в любом случае не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.

2.1.9. При нарушении сроков оплаты услуг (работ) по Договору, уплачивать начисленные пени, размер которых соответствует установленному действующими нормативными правовыми актами РФ, а в случае, если такой размер не установлен – в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на день оплаты от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

2.1.10. На случай временного, в том числе длительного, отсутствия, принимать меры по предупреждению аварийных ситуаций на инженерном оборудовании и минимизации возможного ущерба, в том числе – перекрывать внутриквартирные вентили горячего или холодного водоснабжения, не оставлять открытыми окна и форточки, предоставлять Исполнителю актуальную информацию и право ее использования: о телефонах и адресах контактных лиц, имеющих доступ в помещение, для экстренной связи и устранения аварийных ситуаций, принимать иные разумные меры предосторожности.

2.1.11. В случае причинения имущественного или иного ущерба иным пользователям помещений, Исполнителю, третьим лицам – принимать все меры для урегулирования спора и возмещения ущерба во внесудебном порядке.

2.1.12. В случае возникновения аварийной ситуации, для устранения которой и уменьшения ее последствий необходим доступ в помещение пользователя помещений, при отсутствии возможности получить доступ в помещение в присутствии самого пользователя помещения или его контактного лица, пользователь помещений предоставляет Исполнителю право получить доступ в помещение в присутствии комиссии и представителя правоохранительных органов исключительно с целью устранения аварийной ситуации и ее последствий.

2.1.13. Обеспечить соблюдение порядка переустройства и перепланировки помещений, установленных ЖК РФ. Согласовывать с Исполнителем любые виды работ, связанные с изменением (переоборудованием, переустройством, переносом) инженерных сетей, осуществляемых с соблюдением требований действующего законодательства. Любые неблагоприятные последствия, возникшие в связи с выполнением таких работ без предварительного согласования, и ответственность за них, возлагаются на собственника (нанимателя) помещения, в котором они были произведены.

2.1.14. Обеспечить соблюдение лицами, пользующимися помещениями в доме, требований действующего законодательства в части обязанностей собственников и нанимателей (арендаторов).

2.1.15. Оказывать содействие Исполнителю при исполнении настоящего договора.

2.1.16. Допускать в занимаемые помещения специалистов, представителей Исполнителя, обслуживающих организаций, органов государственного контроля и надзора для осмотра состояния инженерного оборудования, конструктивных элементов, приборов учета, контроля их эксплуатации, выполнения необходимых работ – в заранее согласованное время, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.1.17. Соблюдать правила благоустройства муниципального образования, правила содержания животных, при содержании животных в помещении МКД - нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан и их имущества, за соблюдение санитарно-гигиенических норм при их содержании и выгуле, возмещать причиненный животными или в связи с их содержанием ущерб.

2.1.18. Информировать Исполнителя в течение трех дней (если более короткий срок не предусмотрен действующими нормативными правовыми актами):

А) о способах связи с целью информирования, в том числе – почтовых адресах, телефонах, адресах электронной почты, иных способах связи, контактных лицах, их адресах и телефонах – для обеспечения связи и доступа в помещение в аварийных ситуациях;

Б) об изменении состава фактически проживающих граждан, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 5 дней;

В). о сдаче помещений третьим лицам, о прекращении права собственности (пользования) помещением в МКД, с предоставлением контактной информации о третьих лицах, новых собственниках (пользователях), о приобретении права собственности (с предоставлением копии правоустанавливающих документов на помещение и свидетельства на право собственности, копии технического, кадастрового паспорта);

Г). об изменении технических характеристик помещения (в том числе – в связи с отражением измененных сведений о площади помещения в техническом паспорте в связи с ранее допущенными неточностями и т.п.). При проведении расчетов за услуги изменения учитываются с момента получения документально подтвержденной информации Исполнителем.

Д) обо всех других существенных обстоятельствах, которые могут повлиять на исполнение настоящего договора.

2.1.19. При заключении договоров социального, коммерческого найма, аренды помещения, собственник помещения обязан информировать нанимателей, арендаторов об условиях Договора, оказывать содействие Исполнителю в отношениях с нанимателями, арендаторами при исполнении Договора.

2.1.20. Заказчик обязан заключить от своего имени договор на оказание коммунальных услуг с ресурсоснабжающей организацией способами, предусмотренными действующим законодательством, а также заключить договор на оказание услуг по сбору и вывозу твердых и жидких бытовых отходов, по организации мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, и вносить плату за коммунальные услуги на условиях такого договора.

2.1.21. Утверждение и (или) заключение (подписание) настоящего Договора, а также – дальнейшее к нему присоединение с момента приобретения права собственности на помещение в Доме, является согласием всех собственников помещений, пользователей помещений,

членов их семей, совместно проживающих с ними лиц, на сбор, хранение, обработку, передачу третьим лицам (в том числе при заключении договоров с организациями или индивидуальными предпринимателями в целях исполнения настоящего договора), сведений о них и о занимаемых ими (принадлежащих им) помещениях, включая сведения, относящиеся к персональным данным, сведения о принадлежности помещений, имущественных и иных правах на них, копии правоустанавливающих и иных документах, сведения о регистрации лиц по месту жительства и месту пребывания, о составе семьи, стоимости услуг, оказанных пользователям помещений и состоянии расчетов с ними.

2.1.22. Соблюдать установленные нормы и требования в части организации стоянки принадлежащих пользователям помещений или используемых ими автотранспортных средств и иного имущества, а также – обеспечить соблюдение этих требований гостями и посетителями (в частности – не парковать автомобили ближе 10 метров от дома), а в случае несоблюдения установленных норм и правил – нести всю полноту ответственности за наступление неблагоприятных последствий.

2.1.23. Не проникать самостоятельно или с привлечением третьих лиц в технические помещения, в которых находятся общедомовые узлы управления и учета коммунальных ресурсов, отключающие устройства, иное инженерное оборудование, не совершать действий по отключению, включению любых приборов и устройств, кранов, задвижек, иных элементов и оборудования. Ответственность за такие действия и их последствия лежит на Заказчике.

2.2. Исполнитель обязан:

2.2.1. Обеспечить выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в соответствии с настоящим договором, обязательными требованиями законов, правил, норм, стандартов. Выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД производится в пределах поступивших от Заказчика средств, с учетом фактического состояния общего имущества, производственных возможностей Исполнителя, климатических условий. При этом:

2.2.1.1. порядок (очередность) и иные условия выполнения работ определяются в следующем порядке:

- в отношении услуг содержания (без учета работ по текущему ремонту) – условия определяются настоящим договором, а в части, не урегулированной им – обязательными требованиями, предъявляемыми к соответствующим видам работ;
- в отношении работ по текущему ремонту – план (перечень) работ утверждается Заказчиком в течение 30 дней с даты направления предложения Исполнителем. Исполнитель обязан впервые представить Заказчику предложение по плану работ по текущему ремонту не позднее чем через 3 (три) месяца после заключения настоящего Договора;
- в отношении обеспечения деятельности Исполнителя по исполнению Договора, включая организационные вопросы (персонал, привлечение иных организаций, работа по расчетам и учету) – условия определяются Исполнителем самостоятельно.

2.2.1.2. в случае получения обязательных для исполнения предписаний и требований о выполнении работ (услуг) от надзорных, контролирующих органов, а также – в случае необходимости выполнения неотложных работ по содержанию и ремонту в случае возникновения угрозы причинения вреда общему или личному имуществу, здоровью, жизни людей, - Исполнитель обеспечивает выполнение таких работ за счет средств, полученных уплачиваемых Заказчиком по Договору, в первоочередном порядке, без дополнительного согласования с Заказчиком. Перечень запланированных и согласованных с Заказчиком работ в дальнейшем исполняется с учетом работ, выполненных по таким предписаниям, и зачетом израсходованных на них средств. О выполнении таких работ Исполнитель увсдомляет Заказчика.

2.2.1.3. при заключении Договора и утверждении его условий общим собранием собственников помещений, Заказчиком принято решение о предоставлении полномочий по утверждению планов (перечней) работ (услуг), внесению в них изменений, - представителю Заказчика (председателю совета Дома или иному лицу в соответствии с решением общего собрания или условиями Договора). Действия Исполнителя по исполнению такого решения представителя Заказчика, признаются Заказчиком законными и обоснованными, соответствующими волеизъявлению общего собрания собственников помещений.

2.2.1.4. В случае не утверждения Заказчиком плана (перечня) работ в установленный настоящим договором срок, Исполнитель вправе самостоятельно определить минимальный перечень работ, необходимый для поддержания общего имущества дома в состоянии, обеспечивающем соответствие состояния общего имущества дома минимальным требованиям, предъявляемым федеральным законодательством, на соответствующий период времени.

2.2.1.5. В случае выявления Исполнителем (самостоятельно или по обращению Заказчика) необходимости проведения каких-либо работ по содержанию и ремонту, выполнение которых в соответствующий период времени не предусмотрено в соответствии с настоящим Договором, Исполнитель при наличии производственной возможности обеспечить их выполнение направляет председателю предложение о выполнении таких работ в качестве дополнительных, с указанием ориентировочной стоимости и сроков их выполнения, и обеспечивает выполнение таких работ в случае согласования с Заказчиком источников, размера финансирования, сроков и иных условий их выполнения.

2.2.2. Обеспечить проведение осмотров общего имущества для выявления несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

2.2.3. Обеспечить постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого обслуживаемого оборудования, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим Доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах

2.2.4. Обеспечить поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством температуру и влажность в таких помещениях;

2.2.5. Обеспечить выполнение уборки и санитарно-гигиенической очистки помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

2.2.6. Обеспечить содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

2.2.7. Обеспечить исключительно на условиях настоящего Договора текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества;

2.2.8. Обеспечить надлежащую эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.) при наличии их в составе общего имущества.

2.2.9. Обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы;

2.2.10. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке. В случае отсутствия технической документации, наличие которой необходимо согласно действующим нормативным актам, - принять необходимые меры по ее восстановлению за счет средств, поступающих от Заказчика по настоящему Договору.

2.2.11. Организовать оказание услуг и выполнение работ по Договору, в том числе путем определения способа оказания услуг и выполнения работ; привлечения третьих лиц, в том числе имеющих специальные разрешения, допуски, лицензии и контроля их деятельности, - в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах поступивших денежных средств от Заказчика, в соответствии с планом текущего ремонта соответствующего периода;

2.2.12. Осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2.2.13. Своими силами или с привлечением третьих лиц производить начисление платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, оформлять и доставлять платежные документы для оплаты не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг (выполнения работ)., производить расчеты с Заказчиком (собственниками МКД или пользователями помещений в МКД, или их

представителями), Обеспечить ведение учета и хранение лицевых счетов Заказчика (собственников МКД или пользователей помещений в МКД, или их представителей) в отношении оказанных услуг, выполненных работ по настоящему договору.

2.2.14. Организовать работу по взысканию задолженности по оплате за содержание и ремонт общего имущества;

2.2.15. Предоставлять Заказчику информацию, предоставление или раскрытие которой в соответствии с законодательством является обязательным, в том числе – отчеты о проделанной работе.

2.2.16. Осуществлять сбор и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в Доме, лицах, использующих общее имущество в Дома на основании договоров;

2.2.17. Организовать прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;

2.2.18. Организовать учетную (регистрационную) работу в отношении проживающих в Доме граждан в соответствии с действующим законодательством, обеспечить осуществление учета пользователей помещений (по месту жительства, месту проживания) в соответствии с действующим законодательством, с выдачей необходимых справок о составе семьи, сведений о состоянии расчетов с пользователями помещений, стоимости услуг по настоящему договору..

2.2.19. Обеспечить контроль качества работ (услуг) по содержанию и ремонту в случае выполнения работ иными организациями, обеспечить ведение учета выполненных работ.

2.2.20. Организовать ведение учета выполненных работ, оказанных услуг и поступивших по Договору денежных средств по Дому.

2.2.21. Рассматривать претензии Заказчика, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта жилого помещения и давать по ним полные и исчерпывающие ответы, а также принимать меры к своевременному устранению выявленных недостатков. Претензии, обращения должны быть рассмотрены в разумный срок, если другой срок для их рассмотрения не установлен действующими нормативными правовыми актами, либо локальными нормативными актами Исполнителя.

2.2.22. Заключить договор с соответствующими государственными (муниципальными) структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему договору для граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему договору – при наличии необходимости.

2.2.23. Обеспечить конфиденциальность персональных данных, передавая их третьим лицам исключительно на основании закона либо в целях обеспечения исполнения Договора; при заключении договоров и поручении третьим лицам осуществлять какие-либо действия с персональными данными пользователей помещений – включить в указанные договоры условие об обязанности данных лиц обеспечить конфиденциальность полученных для обработки персональных данных. В случае, если персональные данные таким лицам переданы самими субъектами персональных данных, Исполнитель не несет ответственности за действия таких лиц.

3. Права сторон

3.1. Заказчик имеет право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Исполнителем обязанностей по Договору, в том числе, требовать обеспечения услуг по содержанию и ремонту общего имущества установленного качества, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда имуществу пользователей помещений.

3.1.2. При причинении имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения, требовать от Исполнителя составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений помещений.

3.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Исполнителя.

3.1.4. Контролировать качество предоставляемых Исполнителем услуг по Договору, в том числе путем предоставления общим собранием собственников соответствующих полномочий представителям собственников.

3.1.5. Использовать общее имущество многоквартирного дома для любых законных целей, в случае получения согласия собственников МКД в виде решения общего собрания, при условии соблюдения требований противопожарных, санитарно-гигиенических и иных обязательных или установленных общим собранием собственников требований.

3.1.6. Требовать, в том числе через уполномоченного представителя, устранения выявленных дефектов в работе (услугах) по содержанию и ремонту.

3.1.7. Получать перерасчет платы в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.8. Направлять Исполнителю письменные и устные обращения, жалобы, заявления, предложения и получать на них в необходимых случаях ответ в соответствующей форме, в сроки, установленные действующим законодательством, локальными нормативными актами Исполнителя, а если такие сроки не установлены – в разумный срок.

3.1.9. Обращаться к Исполнителю с заявлением о предоставлении рассрочки или отсрочки по оплате услуг (работ) по Договору при наличии уважительных причин.

3.2. Исполнитель имеет право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Заказчиком своих обязанностей по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от Заказчика и собственников, нанимателей, пользователей помещений, членов их семей оплаты услуг по Договору в порядке и на условиях, установленных настоящим договором и действующим законодательством, в полном объеме и своевременно, включая уплату пени.

3.2.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Заказчика или пользователей помещений, иных лиц.

3.2.4. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение работников Исполнителя, а также специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло -, газо -, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время. Вскрывать помещения в предусмотренных Договором случаях.

3.2.5. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения обязательств по договору, определять очередность и сроки выполнения работ (оказания услуг) в соответствии с фактическим состоянием обслуживаемого по Договору имущества и объемом поступивших от Заказчика денежных средств.

3.2.6. Обеспечивать выполнение настоящего договора путем обеспечения выполнения всех или отдельных работ (услуг) по Договору третьими лицами, в том числе - специализированными (имеющими соответствующие сертификаты, допуски, лицензии, иные разрешительные документы и возможности для оказания отдельных услуг выполнения работ) и иными организациями и физическими лицами, - в том числе путем заключения с ними договоров от своего имени и за счет Заказчика либо от имени и за счет Заказчика. Такие организации вправе осуществлять оперативное взаимодействие с Заказчиком (по вопросам аварийного обслуживания, устранения заявок и т.п.), не заменяя при этом Исполнителя при работе с обращениями Заказчика, не исполняя обязанностей и не осуществляя прав Исполнителя по отношению к Заказчику, объем полномочий такой организации устанавливается Исполнителем самостоятельно, в том числе в договорах между Исполнителем и такой организацией.

3.2.7. Зачесть в стоимость выполненных по Договору работ и оказанных услуг стоимость работ (услуг), выполненных в соответствии с предписаниями и требованиями уполномоченных государственных, муниципальных, контролирующих, надзорных органов.

3.2.8. В случае, если по итогам периода стоимость фактически выполненных работ (оказанных услуг), в том числе с учетом неотложных работ или работ, выполненных согласно предписаниям государственных, муниципальных контролирующих органов, превышает сумму,

начисленную Заказчику по итогам соответствующего периода, такое превышение подлежит зачету в будущих периодах действия Договора. В случае, если такое превышение будет иметь место на момент предстоящего прекращения (расторжения) настоящего Договора, Исполнитель в праве прекратить производство работ за 6 (шесть) месяцев.

3.2.9. Заключить при необходимости со специализированной организацией (единым расчетно-информационным центром, агентом, платежным агентом) договор на организацию начисления платежей за услуги по Договору, проведения расчетов с Заказчиком, выставления и направления платежных документов, проведения сверки расчетов.

3.2.10. Расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке при условии письменного уведомления Заказчика о предстоящем расторжении не позднее, чем за один месяц до даты расторжения. В случае, если ранее Исполнителем были получены документы, подтверждающие избрание собственниками помещений уполномоченных представителей (совет многоквартирного дома, его председатель), условие о надлежащем и полном уведомлении Заказчика о предстоящем расторжении Договора признается соблюденным Исполнителем в случае направления соответствующего уведомления любому из таких представителей.

3.2.11. В любых иных (кроме предусмотренных п.3.2.10.) случаях при необходимости взаимодействия с Заказчиком (собственниками, пользователями помещений), информирования их, передача информации либо документов уполномоченным представителям собственников помещений (члену или председателю Совета многоквартирного дома), информация о которых имеется у Исполнителя, является надлежащим способом уведомления (информирования) собственников. В случае отсутствия у Исполнителя сведений об уполномоченном общим собранием собственников представителе (представителях), либо при невозможности связаться с ними в разумный срок, Исполнитель вправе предоставить информацию, документы любому из собственников помещений, либо разместить необходимую информацию в общедоступном для жителей дома месте (местах), что является надлежащим доведением до Заказчика соответствующей информации.

3.2.12. На основании решения общего собрания собственников помещений, утвердившего условия настоящего договора, либо не отмененных собственниками помещений, решений общих собраний собственниками помещений, либо вновь принятых решений, в период действия настоящего договора, о наделении полномочиями ООО «Статус 2», - в качестве агента собственников помещений по их поручению, от их имени и за их счет, либо от своего имени за их счет заключать возмездные договоры аренды, пользования общим имуществом многоквартирного дома, размещение имущества, оборудования и пр., с использованием в дальнейшем полученных денежных средств на цели, установленные Заказчиком. При утверждении условий настоящего договора, собственниками помещений принято решение о делегировании права принимать решение о конкретной цели использования денежных средств в соответствии с настоящим пунктом, а также об отдельных условиях договоров, Совету многоквартирного дома. За исполнение агентского поручения Исполнитель получает вознаграждение в размере 20 % от суммы полученных по таким договорам денежных средств.

3.2.13. Отказать Заказчику (пользователю помещений) в рассмотрении и (или) удовлетворений претензий и требований:

о выполнении работ, не предусмотренных настоящим договором;

предусмотренных настоящим договором, в случае, если срок выполнения этих работ, предусмотренный договором, к моменту предъявления претензии (требования) не наступил, либо условие, с которым связано наступление обязанности выполнить такие работы – не наступило;

в связи с наступлением ущерба у пользователей помещений или третьих лиц вследствие недостатков и особенностей состояния дома, имеющихся или возникших не по вине Исполнителя.

3.2.14. На основании настоящего Договора и решения общего собрания собственников помещений, утвердившего его условия, представлять интересы Заказчика во всех государственных и муниципальных органах и учреждениях, перед физическими и юридическими лицами, в том числе в случае нарушения прав Заказчика в области содержания и ремонта общего имущества, с правом составлять и подписывать акты, письма, претензии, иные документы, давать пояснения.

3.2.15. Использовать помещения, относящиеся к общему имуществу Дома, в целях выполнения работ и оказания услуг по Договору, в том числе – для размещения необходимого оборудования, инвентаря, персонала, без внесения платы.

4. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт.

4.1. Порядок определения цены договора.

Цена договора определяется в соответствии с условиями настоящего договора и положениями действующего законодательства, как сумма денежных средств, полученных Исполнителем по настоящему Договору (как в свою пользу, так и в пользу иных организаций, с которыми в целях исполнения настоящего договора заключены договоры, в том числе – от имени и за счет Заказчика, либо от имени Исполнителя и за счет Заказчика).

4.2. Стоимость услуг по содержанию и ремонту на момент заключения настоящего договора определяется соглашением сторон настоящего договора (договорная цена) и отражается в приложении № 2 к Договору. В дальнейшем стоимость указанных услуг может быть изменена по соглашению сторон Договора в любое время; либо в одностороннем порядке Исполнителем в виде изменения (индексации) на величину индекса-дефлятора для соответствующего вида экономической деятельности, устанавливаемого Минэкономразвития РФ (в случае изменения порядка установления такого индекса-дефлятора – в соответствии с вновь установленным порядком), либо на величину уровня инфляции – за прошедший календарный год (на усмотрение Исполнителя). Проведение такого одностороннего изменения (индексации) является правом, а не обязанностью Исполнителя, и допускается не чаще одного раза в год, заключение дополнительного соглашения к Договору или дополнительное согласование с Заказчиком в этом случае не производится.

4.3. Ежемесячная стоимость услуг для Заказчика определяется как произведение стоимости услуг (размера платы) согласно приложения № 2 к Договору и площади помещения (помещений) Заказчика.

4.4. Оплата услуг (работ) по настоящему договору производится в следующем порядке:

4.4.1. Оплата услуг и работ по Договору осуществляется Заказчиком, пользователями помещений в срок не позднее 10 дней с даты выставления платежного документа, предусмотренного настоящим договором, но в любом случае не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным, путем внесения денежных средств в кассы платежных агентов Исполнителя, на указанный Исполнителем банковский счет, или иным способом, указанным Исполнителем, на основании платежных документов.

4.4.2. В случае просрочки внесения пользователями помещений платежей по настоящему договору, производится начисление пеней в соответствии с действующим законодательством, если иной порядок и размер не предусмотрены настоящим договором.

4.4.3. Оплате пользователями помещений подлежат все услуги и работы, оказанные в связи с исполнением настоящего договора, в полном объеме. Заказчик не вправе самостоятельно уменьшать или изменять размер суммы, подлежащей оплате. Изменение размера платы в связи с некачественным оказанием услуг или выполнением работ осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

4.4.4. Оплата услуг и работ по Договору юридическими лицами производится на основании счетов-фактур и актов выполненных работ, оформленных в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором, и предоставляемых по письменному обращению юридического лица – Заказчика или пользователя помещений. По обращению Заказчика (пользователя) – юридического лица, в целях оплаты услуг с ним может быть оформлен отдельный договор, по своим условиям идентичный настоящему Договору, с указанием в качестве Заказчика - обратившегося юридического лица и присвоением такому отдельному договору того же номера и той же даты, что и у настоящего Договора, при этом юридическое лицо состоит в отношениях с Исполнителем по настоящему Договору.

4.5. В случае, если нанимателем, арендатором, иным пользователем помещения, на которого договором или по иным основаниям была возложена обязанности оплаты услуг по Договору, не исполняет такой обязанности, обязанность по оплате услуг и работ лежит на собственнике помещения.

4.6. Информация об изменении размера платы доводится до Заказчика любым из следующих способов: размещение информации в сети Интернет на сайте Исполнителя, размещение информации на платежных документах, предоставляемых Заказчику по настоящему Договору,

размещение информации в общедоступном месте Дома, либо предоставляется при обращении Заказчика с соответствующим запросом к Исполнителю.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, стороны несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Исполнитель обязан произвести потребителям услуг перерасчет в порядке, установленном действующим законодательством.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы по настоящему Договору собственники (пользователи помещений) обязаны уплатить пени в размере и в порядке, установленными действующим законодательством и настоящим договором. Неисполнение Заказчиком в полном объеме и своевременно обязанностей по оплате услуг по Договору влечет исключение ответственности Исполнителя за несвоевременное или неполное исполнение обязательств по договору, вызванное таким нарушением со стороны Заказчика.

5.4. Исполнитель не несет ответственности за неблагоприятные последствия, возникшие или могущие наступить вследствие непринятия (несвоевременного принятия) общим собранием собственников помещений решения о ремонте (текущем ремонте), выполнении иных необходимых работ, если информация о необходимости таких работ была Исполнителем до Заказчика доведена (в том числе – путем предоставления этой информации представителю собственников, либо путем размещения этой информации в общедоступном месте Дома для сведения).

5.5. Исполнитель не несет ответственности за невыполнение работ и услуг по настоящему договору в случае, если услуги (работы) не оплачены Заказчиком, а также в случае невозможности исполнения этих работ (услуг) в связи с недопуском Исполнителя в помещения, где необходимо выполнить такие работы, созданием ему препятствий, невыполнением предписаний Исполнителя.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, урегулируются путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

6.2. При недостижении согласия путем переговоров, Заказчик до обращения в суд обязан обратиться к Исполнителю с претензией, срок рассмотрения которой установлен действующим законодательством либо настоящим договором.

6.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок осуществления контроля

7.1. Исполнитель представляет ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Контроль качества оказываемых услуг (работ), подписание актов выполненных работ и прочих документов возлагается сторонами на уполномоченных представителей. Решением общего собрания собственников, утвердившего условия настоящего договора, любой из членов совета многоквартирного дома, включая председателя совета, наделяется полномочиями на подписание акта выполненных работ от имени Заказчика. Заказчик обязан представить Исполнителю сведения об уполномоченных представителях собственников помещений МКД, Совете многоквартирного дома и его составе, их контактных данных, и своевременно актуализировать информацию. Заказчик обязан обеспечить возможность для Исполнителя подписания актов выполненных работ (по требованию Исполнителя – по месту его нахождения) уполномоченным представителем собственников в любое время. В случае неисполнения Заказчиком указанной обязанности, все неблагоприятные последствия возлагаются на Заказчика. Уполномоченный представитель собственников помещений обязан представленный акт подписать в течение 2 (двух) дней либо заявить письменные мотивированные возражения против его подписания, в этом случае стороны принимают меры для урегулирования спорной ситуации. В отсутствие возможности подписания актов или иных документов уполномоченным представителем Заказчика, таким представителем для Заказчика является любой собственник помещения в Доме.

7.3. Контроль исполнения Заказчиком надлежащего исполнения настоящего договора осуществляется путем:

- подписания собственником (представителем собственников) актов выполненных работ,
- непосредственного участия собственников (представителей собственников) в осмотрах общего имущества (при этом собственники самостоятельно несут ответственность за свои действия и соблюдение требований безопасности);
- актирования фактов непредоставления услуг или нарушения условий настоящего договора.

8. Прочие условия

8.1. Настоящий договор заключен сроком на три года и вступает в силу с момента его подписания сторонами. В случае если ни одна из сторон не заявит о намерении расторгнуть настоящий договор за 30 дней до окончания срока действия договора, договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Исполнителем и Собственником.

8.2.Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора, за исключением случаев, когда настоящим договором предусмотрено изменение договора без заключения дополнительного соглашения. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

8.3. Уведомления, извещения, сообщения направленные собственнику (пользователю помещений) Исполнителем, считаются полученными адресатом:

- при направлении почтового отправления – с момента получения почтового отправления адресатом или любым лицом по адресу расположения помещения соответствующего пользователя помещения, а если невозможно достоверно установить момент получения почтового отправления – по истечении 10 дней с даты его отправки; получение (вручение) почтового отправления также подтверждается информацией на официальном сайте «Почты России»;
- при направлении электронного сообщения на электронный адрес, указанный пользователем помещения – по истечении 1 (одних) суток с момента направления письма)
- при направлении смс-сообщения – с момента получения уведомления о доставке сообщения;
- при размещении информации на информационном стенде, на информационных досках или в общедоступных местах (в подъездах) МКД
- по истечении суток с момента размещения информации.

8.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, один экземпляр хранится у Исполнителя, второй у Заказчика. Собственники помещений в МКД вправе получить копию настоящего договора у Заказчика.

8.5. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленным настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

9. ПОДПИСИ СТОРОН:

Исполнитель:
Общество с ограниченной ответственностью
«Статус 2»

Юридический адрес:
629800, Ямало-Ненецкий автономный округ,
город Ноябрьск, ул. Магистральная, д. 47
тел./факс: (3496) 39-42-07

Генеральный директор

_____ **/ И.С. Мансурова/**

М.П.

Заказчик:

№ 10 / Терешкова В.Н. / _____
(квартира) (Ф.И.О.) (подпись)

№ 12 / Николаева М.Д. / _____
(квартира) (Ф.И.О.) (подпись)

№ 7 / Голик В.М. / _____
(квартира) (Ф.И.О.) (подпись)

№ 14 / Москальчук Д.А. / _____
(квартира) (Ф.И.О.) (подпись)

№ 13 / Шатунцева М.А. / _____
(квартира) (Ф.И.О.) (подпись)

№ 15 / Терещенко Л.Н. / _____
(квартира) (Ф.И.О.) (подпись)

№_____/ _____/_____
(квартира) (Ф.И.О.) (подпись)

№_____/ _____/_____
(квартира) (Ф.И.О.) (подпись)

№_____/ _____/_____
(квартира) (Ф.И.О.) (подпись)

№_____/ _____/_____
(квартира) (Ф.И.О.) (подпись)

№_____/ _____/_____
(квартира) (Ф.И.О.) (подпись)

№_____/ _____/_____
(квартира) (Ф.И.О.) (подпись)

№_____/ _____/_____
(квартира) (Ф.И.О.) (подпись)

№_____/ _____/_____
(квартира) (Ф.И.О.) (подпись)

№_____/ _____/_____
(квартира) (Ф.И.О.) (подпись)

№_____/ _____/_____
(квартира) (Ф.И.О.) (подпись)

№_____/ _____/_____
(квартира) (Ф.И.О.) (подпись)

№_____/ _____/_____
(квартира) (Ф.И.О.) (подпись)

№_____/ _____/_____
(квартира) (Ф.И.О.) (подпись)

№_____/ _____/_____
(квартира) (Ф.И.О.) (подпись)

№_____/ _____/_____
(квартира) (Ф.И.О.) (подпись)

№_____/ _____/_____
(квартира) (Ф.И.О.) (подпись)

№_____/ _____/_____
(квартира) (Ф.И.О.) (подпись)

№_____/ _____/_____
(квартира) (Ф.И.О.) (подпись)