

**Договор оказания услуг
по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

г. Сочи

Товарищество собственников жилья «Королевский парк», именуемое в дальнейшем "Исполнитель", в лице Председателя правления Заостровской А.А., действующей на основании Устава, с одной стороны и

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Сочи, Курортный проспект, 105Б, в дальнейшем "Заказчик", с другой, стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Сочи, Курортный проспект, 105Б.

1.2. Настоящий Договор заключен в соответствии с п. 2 ст. 138 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.3. Условия настоящего Договора подлежат утверждению общим собранием собственников помещений многоквартирного дома в установленном законом порядке.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Исполнитель обязуется оказывать услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Сочи, Курортный проспект, 105Б, а Заказчик обязуется вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.2. Перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, оказываемых Исполнителем, приведен в Постановлении Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. №491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Общие обязанности Сторон:

3.1.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

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

3.2. Обязанности Исполнителя:

3.2.1. Содержание и ремонт общего имущества, поддержание общего имущества в состоянии, обеспечивающем:

3.2.1.1. Соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома.

3.2.1.2. Безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества.

3.2.1.3. Доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения.

3.2.1.4. Соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

3.2.1.5. Постоянная готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для оказания коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

3.2.1.6. Поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

3.2.1.7. Соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.2.2. Содержание и ремонт общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

3.2.2.1. Осмотр общего имущества, обеспечивающего своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям действующего законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.

3.2.2.2. Обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения.

3.2.2.3. Поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях, в том числе посредством постоянного поддержания в открытом состоянии в течение всего календарного года одного продуха помещений подвалов и технических подполий, входящих в состав общего имущества, в случае наличия продухов в таких помещениях.

3.2.2.4. Уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества.

3.2.2.5. Сбор и вывоз жидких бытовых отходов.

3.2.2.5.1. Работы по содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов в соответствии с установленными требованиями. Указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов.

3.2.2.6. Меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.

3.2.2.7. 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.

3.2.2.8. Текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

3.2.2.9. Проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий.

3.2.2.10. Обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое

обслуживание, поверка приборов учета и т.д.), за исключением случаев, когда обязанность по установке и вводу в эксплуатацию приборов учета электрической энергии возложена на гарантирующего поставщика в соответствии с Федеральным законом от 26.03.2003 №35-ФЗ «Об электроэнергетике».

3.2.2.11. Приобретение холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в таком доме при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность такого потребления, отведения (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с п. 40 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354).

3.2.3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

3.2.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственников помещений и прочих пользователей помещений в доме, связанные с оказанием услуг по настоящему Договору, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.2.5. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Исполнитель имеет право:

3.3.1. По согласованию с Заказчиком производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Заказчика, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.3.2. По вопросам, связанным с эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома, представлять перед третьими лицами интересы Заказчика в судебных и иных инстанциях.

3.3.3. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Заказчика.

3.3.4. Для исполнения своих обязательств по настоящему Договору нанимать по трудовым или гражданско-правовым договорам работников, не являющихся собственниками помещений в многоквартирном доме.

3.3.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, соответствующего субъекта Российской Федерации и актами органов местного самоуправления.

3.4. Заказчик обязуется:

3.4.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения.

3.4.2. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей.

3.4.3. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

3.4.4. Предоставить право Исполнителю представлять интересы Заказчика по предмету настоящего Договора, не нарушающее имущественных интересов Заказчика, во всех организациях.

3.4.5. Выполнять предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.4.6. Своевременно предоставлять Исполнителю сведения о смене собственника с указанием данных нового собственника и даты перехода права собственности, а также нанимателя и представить Исполнителю копии документов, подтверждающих смену собственника или нанимателя.

3.4.7. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Исполнителя для оказания необходимых услуг и работ по ремонту общего имущества

многоквартирного дома и по ликвидации аварий.

3.4.8. Своевременно сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Заказчику услуг и работ в рамках настоящего Договора.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Плата за содержание помещения вносится Заказчиком ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, представленных Исполнителем не позднее 5 числа месяца.

4.2. Плата за содержание помещения включает в себя: плату за содержание жилого/нежилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

4.3. Размер платы за содержание жилого/нежилого помещения в части оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

5. Ответственность Сторон и форс-мажорные обстоятельства

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Исполнитель несет ответственность за ущерб, причиненный Заказчику в результате его действий или бездействия.

5.3. В случае причинения убытков Заказчику по вине Исполнителя последний несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. При наступлении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору одной из Сторон, а именно: пожар, наводнение, военные действия и другие обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от воли Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на тот период времени, в течение которого действовали эти обстоятельства и их последствия.

5.5. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более трех месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по настоящему Договору, причем ни одна из Сторон не будет требовать от другой возмещения возможных убытков.

5.6. Сторона, оказавшаяся не в состоянии исполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему Договору.

6. Разрешение споров

6.1. Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по вопросам, не урегулированным настоящим Договором, разрешаются в претензионном порядке путем переговоров.

Претензии направляются электронной почтой: korolevskiyark2009@mail.ru в течение 3 (трех) календарных дней с момента возникновения спорной ситуации.

Сторона, которой была направлена претензия, обязана в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента ее получения направить ответ.

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

При этом, стороны настоящего договора в порядке ст. 32 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации определяют территориальную

подсудность по спорам, вытекающим из условий исполнения настоящего договора – по месту нахождения многоквартирного дома.

7. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора

- 7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.
7.2. Настоящий Договор заключен на срок 5 лет.
7.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.
7.4. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.
7.5. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

8. Заключительные положения

- 8.1. Исполнитель имеет права передавать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия на то Заказчика или решения общего собрания собственников. Исполнитель вправе привлечь для оказания отдельных услуг третьих лиц.
8.4. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9. Реквизиты сторон

Исполнитель:

ТСЖ «Королевский парк»

ИНН 2319046187 КПП 231901001
Адрес: г. Сочи, пр. Курортный, д. 105 б
Юго-Западный банк ПАО «Сбербанк
России»
г. Ростов-на-Дону
р/сч 40703810330060002131
кор/сч 30101810600000000602
БИК 046015602
Тел/факс: 8(862) 296-09-19
Эл/адрес: koroлевskiyпарк2009@mail.ru

Председатель правления

ТСЖ «Королевский парк»

Заказчик:

Адрес: _____

паспорт _____

Тел: _____
Эл. адрес _____

_____/А.А. Заостровская /

_____/_____/_____

