

**Департамент жилищно-коммунального
хозяйства и благоустройства города Москвы**

**Договор № Чич 2-9
на предоставление услуг**

Москва
2011

Общество с ограниченной ответственностью «Комплексное Обслуживание Района» (далее – ООО «КОР») ОГРН № 1027700503445 ИНН 7716196822, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Киселевой Лидии Петровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, Жилищно-строительный кооператив «Иркутск» в лице председателя правления Тихонова Александра Михайловича именуемым в дальнейшем «Заказчик», действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые совместно «Сторонами», заключили настоящий Договор на предоставление услуг по управлению, содержанию и эксплуатации многоквартирного дома (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании:

(указать № и дату решения собственников помещений, уполномоченного органа,

определенного уставом ТСЖ, ЖСК, ЖК и др.)

1.2. Настоящий Договор составлен в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации и нормативными и правовыми актами города Москвы.

2. Термины, используемые в Договоре

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

Состав имущества – общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (при условии наличия акта межевания).

Управление многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организацию обеспечения собственников жилищными, коммунальными и прочими услугами.

Коммунальные услуги – водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение.

Содержание общего имущества многоквартирного дома – деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния. Перечень работ в Приложении.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории. Перечень работ в Приложении.

Плата за содержание и ремонт помещения – обязательный платеж, взимаемый с собственника помещения за оказание услуг и работ по управлению многоквартирным домом.

Доля участия – доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего собственнику помещения к общей площади всех помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме

3. Предмет Договора

3.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3.2. Исполнитель по заданию Заказчика обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества и частичному управлению в многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей Договора деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

3.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется предоставление услуг по содержанию и эксплуатации, его состояние, а также Перечень технической документации на многоквартирный дом указаны в приложении 1 к настоящему Договору.

3.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

адрес Многоквартирного дома: ул. Чичерина д. 2 корп. 9;

номер технического паспорта БТИ или МЖУ б/н; серия, тип постройки - П-44/16;

год постройки 1982 г; этажность 16; количество квартир - 446;

общая площадь с учетом летних помещений 25331 кв. м;

общая площадь жилых помещений без учета летних 24724 кв. м;

общая площадь нежилых помещений 83 кв. м;

степень износа по данным государственного технического учета 23,2%;

год последнего комплексного капитального ремонта 0;

правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу 0;

правовой акт о признании дома ветхим 0;

площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома кв. м; кадастровый номер земельного участка .

3. Права и обязанности Сторон

4.1. Заказчик обязан:

4.1.1. Своевременно и полностью вносить плату по настоящему Договору на основании предоставленных Исполнителем акта выполненных работ и счета.

4.1.2. Сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях в состоянии общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.3. Обеспечить доступ Исполнителя в помещения общего пользования для выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором, а также осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и иного оборудования, находящегося в помещениях собственников и входящего в состав общего имущества дома, управляемого Заказчиком, а также для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с собственниками время, а работников аварийных служб Исполнителя - в любое время.

4.2. Заказчик имеет право:

4.2.1. Осуществлять контроль над выполнением Исполнителем его обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Исполнителем, связанных с выполнением им обязанностей по настоящему Договору.

4.2.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Заказчика, оформленное в письменном виде.

4.2.3. Требовать от Исполнителя неукоснительного выполнения настоящего Договора.

4.2.4. Требовать от Исполнителя ежегодного отчета о выполненных работах в соответствии с приложением к настоящему Договору.

4.3. Исполнитель обязан:

4.3.1. Осуществлять надлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов, регулирующих положения, способствующие выполнению цели Договора.

4.3.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с приложением к настоящему Договору.

4.3.3. Принимать участие в приемке Заказчиком на коммерческий учет индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

4.3.4. Предоставлять иные услуги, связанные с выполнением работ по Договору, собственникам помещений в многоквартирном доме и прочим пользователям помещений в нем.

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

4.3.6. Рассматривать претензии Заказчика, оформленные в письменном виде, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. В течение 2 рабочих дней с даты обращения Заказчика направить ему извещение о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.3.7. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Заказчика о причинах нарушения. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

4.3.8. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Заказчиком. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Исполнитель получил письменную претензию на их устранение.

4.3.9. Выставлять Заказчику платежные требования с предъявлением актов выполненных работ согласно Договору не позже 5 числа следующего за текущим месяца.

4.3.10. Обеспечить Заказчика информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для собственников и пользователей помещений дома местах.

4.3.11. В случае проведения работ, сопряженных с отключением инженерных систем многоквартирного дома от ресурсоснабжения, направить письменное уведомление Заказчику о проведении работ не позже чем за три дня до начала проведения таких работ, а в случаях, связанных с аварийными ситуациями, срочно уведомить Заказчика. При невозможности его уведомления на момент аварии сообщить в заинтересованные организации по телефонам, предоставленным Заказчиком.

4.3.12. Направлять Заказчику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме с составлением дефектной ведомости и примерной сметой затрат.

4.4. Исполнитель вправе:

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

4.4.2. Прекращать исполнение услуг в случае просрочки платежей по Договору более чем на три месяца.

4.2.3. В порядке, установленном законодательными и нормативными актами, взыскивать с Заказчика сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

4.2.4. Производить осмотры и наладку инженерного оборудования, являющегося общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях собственников, поставив последних в известность о дате таких осмотров.

5. Цена Договора

5.1. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении №1.

5.2. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома устанавливается:

- для граждан - собственников жилых помещений, имеющих более одного жилого помещения или не зарегистрированных в нем; с собственников жилых помещений - юридических лиц, взимается исходя из фактических расходов на оказание услуг и выполнение работ по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (фактическая стоимость). При этом размер платы за названные услуги рассчитывается организацией, осуществляющей по договору с собственниками жилых помещений функции управления многоквартирным домом, независимо от ее ведомственной принадлежности и организационно-правовой формы и вида собственности.

5.3. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложении к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В случае исправления выявленных недостатков стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт жилого помещения в следующих месяцах.

5.4. Заказчик не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.5. Оплата по настоящему Договору осуществляется на основании платежных документов, предоставляемых Исполнителем Заказчику, в срок не позже 10 числа месяца, следующего за отчетным.

5.6. В случае нарушения Заказчиком сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Исполнитель вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки **рефинансирования** Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с **разделом 5** Договора.

5.7. Сумма начисленных пеней (пункт 5.2 настоящего Договора) указывается в отдельном платежном документе.

5.8. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон

6. Ответственность Сторон

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

6.2. 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 уплатить Заказчику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения.

7. Порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

7.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Заказчика и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома, а также по требованию Заказчика либо Исполнителя составляется акт о нарушении условий Договора. Подготовка бланков акта осуществляется управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Исполнителем или Заказчиком своей вины в возникновении нарушения Стороны могут не составлять акт. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

7.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Заказчика (обязательно), Исполнителя, свидетелей и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Исполнителя не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

7.3. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью людей, имуществу Заказчика), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Заказчика.

7.4. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Заказчику, второй – Исполнителю по почте заказным отправлением с уведомлением или непосредственно Исполнителю с регистрацией входящего номера документа (акта).

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

8.2. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Исполнитель не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

8.3. При нарушении Заказчиком обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Исполнителем и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

8.4. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

9. Форс-мажор

9.1. Исполнитель, неисполнивший или ненадлежащим образом исполнивший обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на 5 лет и вступает в силу с «01» января 2011 года.

10.2. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, при условии письменного извещения Исполнителя Заказчиком.

10.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии, что Заказчик письменно известит Исполнителя за три месяца до даты расторжения.

10.4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

10.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Исполнителем и Заказчиком.

10.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из Сторон находится один экземпляр Договора. Договор составлен на 6 страницах и содержит приложения, которые являются неотъемлемой частью Договора.

Реквизиты Сторон

Заказчик

ЖСК « Иркутск »

Председатель

_____/Тихонов А.М./

Юридический адрес

129327 г. Москва ул. Чичерина д.2 к.9

Фактический адрес

129327 г. Москва ул. Чичерина д.2 к.9

ОГРН: _____

ИНН: 7716114636

р/с 40703810200010000197

в АК «Аспект» (ЗАО) г. Москвы

к/с 30101810800000000401

БИК 044525401

Исполнитель



Руководитель:

Киселева Л.П.

_____/Киселева Л.П./

Юридический адрес

129327, г. Москва, Чукотский проезд дом 2

Фактический адрес

129327, г. Москва, Чукотский проезд дом 2

ОГРН: 1027700503445

ИНН: 7716196822

р/с 40702810500010001130

в АК «Аспект» (ЗАО) г. Москвы

к/с 30101810800000000401

БИК 044525401