

Договор обслуживания многоквартирного дома.

г. Сортавала

«01» августа 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Комфорт» ОГРН 1081035003235, ИНН 1007018062, КПП 100701001, именуемое в дальнейшем «Компания», в лице директора Павлова Олега Анатольевича, действующего на основании Устава и Собственники многоквартирного дома № 23, ул. Антикайненга, г. Сортавала, РК, на основании Решения общего собрания собственников помещений заключили настоящий Договор об обслуживании многоквартирного, жилого дома.

1. Общие положения.

1.1 Настоящий договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников жилого дома от «31» июля 2016 года.

1.2 Условия настоящего Договора определены собранием собственников жилого дома и являются обязательными для всех собственников помещения.

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: квартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, 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 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, иные предназначенные для обслуживания эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на земельном участке.

Доля в праве общей собственности, на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения - состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданином бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за содержанием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулировке инженерных систем включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, подъезда, лестничных площадок, маршей, крыши);
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз и размещение ТБО на городской свалке; вывоз ЖБО (жидких бытовых отходов)
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов (при их наличии) и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома;
- расходы по оплате услуг сторонних организаций, общехозяйственные расходы.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно – технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;

3. Предмет Договора.

- 3.1 Собственник поручает, а «Компания» обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу г.Сортавала, ул. Антикайнена,11
- 3.2 Собственник обязуется оплачивать услуги «Компании» в порядке, установленном настоящим Договором.

4. Права и обязанности сторон.

4.1 «Компания» обязуется:

- 4.1.1. Обслуживать многоквартирный жилой дом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.
- 4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.
- 4.1.3. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных «Компанией» сделок в рамках исполнения Договора.
- 4.1.4. Не менее 2-х раз в год проводить технические осмотры многоквартирного дома, результаты осмотров предоставлять собственнику по его требованию.
- 4.1.5. Проводить работы (оказывать услуги) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с правилами эксплуатации жилых помещений. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании собственников помещений дома. Периодичность проведения работ определяется законодательством Российской Федерации. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с «Компанией», закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.
- 4.1.6. Обеспечивать аварийно- диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.
- 4.1.7. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пункта 7.2 Договора. Отказ о выдаче предусмотренных Договором согласований может обосновываться только конкретными предложениями нормативных актов.
- 4.1.8. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размеров установленных платежей стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за тридцать дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи.
- 4.1.9. Производить начисление платежей, установленных в п.5.1. Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 20 числа текущего месяца за текущий месяц.
- 4.1.10. Производить сбор установленных в п.5 1. Договора платежей.
- 4.1.11. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных «Компанией» Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.
- 4.1.12. Обеспечить Собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб.
- 4.1.13. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.
- 4.1.14. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.
- 4.1.15. По требованию Собственника предоставлять отчет о выполнении Договора обслуживания за год в течение первого квартала следующего года.

4.2. «Компания» вправе:

- 4.2.1. Самостоятельно, соблюдая установленные периоды и сроки, определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещении Собственника.

- 4.2.3. В случае не предоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г.Сортавала нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником сведений о показаниях приборов учета.
- 4.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний общедомовых приборов учета.
- 4.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.
- 4.2.6. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 Договора.
- 4.2.7. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных пп.4.3.3 – 4.3.17 Договора.
- 4.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, относимые к полномочиям «Компании».
- 4.2.9. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора или по согласованию с Собственником, и оформлением дополнительного соглашения к настоящему Договору, производить погашение задолженности по услугам предоставляемыми «Компанией» за счет поступления средств по текущему и капитальному ремонту мест общего пользования.

4.3. Собственник обязуется:

- 4.3.1. Своевременно в установленные сроки оплачивать предоставленные по Договору услуги. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным «Компанией» порядком и условиями Договора.
- 4.3.2. Оплачивать вывоз строительных отходов сверх установленных п.5 объемов.
- 4.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные эксплуатационные требования.
- 4.3.4. Своевременно предоставлять сведения:
- о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчета платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих.
 - о смене Собственника. Сообщать «Компании» Фамилию, Имя, Отчество нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить «Компании» Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника или владельца.
- 4.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям «Компании», а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.
- 4.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру без согласования с «Компанией».
- 4.3.7. Своевременно сообщать «Компании» о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.
- 4.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с «Компанией».
- 4.3.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с «Компанией».
- 4.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г.Сортавала в порядке, определенном Правительством Российской Федерации.
- 4.3.11. Не производить слив воды из системы отопления.
- 4.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.
- 4.3.13. Не совершать самостоятельно действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.
- 4.3.14. Предоставлять в установленные сроки показания приборов учета.

4.3.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти .

4.3.16. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

4.3.17. В случае возникновения необходимости проведения «Компанией» не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанные с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником п.п. 4.3.5., 4.3.6., 4.3.7., 4.3.8., 4.3.9., 4.3.11., 4.3.13., 4.3.15. настоящего Договора, указанные работы производятся за счет Собственника.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. В случае неотложной необходимости обращаться в «Компанию» с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

4.4.2. Требовать в соответствии с действующими на территории г.Сортавала нормативными актами перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, при условии предоставления подтверждающих документов установленного образца.

4.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Республики Карелия, г.Сортавала применительно к настоящему Договору.

5. Цена и порядок расчетов.

5.1. Собственник производит оплату по представленным квитанциям в рамках Договора за следующие услуги:

- содержание общего имущества многоквартирного дома;
- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.2. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставленного счета- извещения. В выставленном счете-извещении указывается размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды.

5.3. Льготы по оплате услуг, являющиеся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.4. В случае изменения стоимости услуг по Договору будет произведен пересчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.5. Срок внесения платежей - до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

5.6. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

5.7. Накопление средств на капитальный ремонт общего имущества производится на основании платежей поступающих ежемесячно (тариф на капитальный ремонт). Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений, в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.8 Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации органами местного самоуправления г. Сортавала.

5.9. Плата по договору может быть изменена не чаще одного раза в год и должна утверждаться уполномоченным лицом дополнительным соглашением к настоящему договору.

6. Ответственность сторон.

- 6.1. «Компания» не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.
- 6.2. Ответственность по сделкам, совершенным «Компанией» со сторонними организациями, самостоятельно несет «Компания».
- 6.3. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед «Компанией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.
- 6.4. При выявлении «Компанией» факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, «Компания» после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе взыскать с него понесенные убытки.
- 6.5. В случае, если Собственник своевременно не уведомил «Компанию» о смене Собственника и не предоставил подтверждающего документа, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.
- 6.6. Собственник несет ответственность за нарушения требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
- 6.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации, общего имущества многоквартирного дома и отказе собственников по его капитальному ремонту или замене, «Компания» 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, если указанное качество зависит от состояния общего имущества многоквартирного дома, что доказано актом независимой экспертизы..
- 6.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Особые условия.

- 7.1. 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.
- 7.2. Претензии (жалобы) на не соблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в «Компании». Ответ по существу претензии (жалобы) Собственнику должен быть предоставлен в сроки, согласно действующего законодательства.

8. Форс-мажор.

- 8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств, продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.
- 8.2. 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 возникших убытков.
- 8.3. 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.

9. Срок действия Договора.

- 9.1. Договор является публичным Договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.
- 9.2. Договор заключен на срок 1 (один) год. Начало действия Договора с «01» августа 2016г. (не позднее чем через месяц после подписания)
- 9.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения Собственниками многоквартирного дома «Компанию» за два месяца до даты расторжения.

9.4. В случае расторжения Договора, «Компания» за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением домом, документы вновь выбранной управляющей организации, одному из собственников, указанных в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

9.5. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников, с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

9.6. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

9.7 При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора обслуживания по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. Реквизиты сторон

ООО «Комфорт»
ОГРН 1081035003235
ИНН 1007018062 КПП 100701001
Р/С 407028104250900000653
в Сортавальском ОСБ №6638
Карельское ОСБ №8628 г.Петрозаводск
БИК 048602673
КОР.СЧЕТ 30101810600000000673
ОКПО 89661527 ОКОГУ 49013
ОКВЭД 70.32.1 ОКФС 16
ОКАТО 86410000000 ОКОПФ 65
ОКТМО 86610101 ОКВЭД 70.32.1
186791 г. Сортавала ул. Пушкина 15-13.
т. (81430)4-50-90

Уполномоченное лицо:

Сергей Сергеевич Павлов
С.С.

Директор ООО «Комфорт»



Павлов О.А.