

**Договор № Н-15**  
**на техническую эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного**  
**по адресу: г. Рязань, ул. Новаторов, дом 15**

г. Рязань

«01» января 2011 г.

Жилищно-строительный кооператив «Звезда», представляющий интересы Собственников и Пользователей помещений жилого дома № 15 по ул. Новаторов в г. Рязани и именуемый в дальнейшем "ЖСК", в лице Председателя правления \_\_\_\_\_, действующей на основании Устава, с одной стороны и Обслуживающая организация ООО КА «Ирбис», именуемая в дальнейшем «Организация», в лице директора Квашнина И.В., действующей на основании Устава, с другой стороны, далее именуемые Стороны, заключили настоящий Договор на техническую эксплуатацию многоквартирного дома (далее - "Договор") в интересах собственников помещений.

### **1. Предмет договора и общие положения**

**1.1.** Предметом настоящего Договора является выполнение Организацией за плату работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно перечня, приведенного в приложении №1 к Договору, обеспечение предоставления коммунальных ресурсов по прямым договорам собственников с ресурсоснабжающими организациями (РСО) (транспортировка коммунальных ресурсов по внутридомовым инженерным сетям от границы эксплуатационной ответственности к потребителям) - холодной и горячей воды, тепловой энергии, электроэнергии и услуг по водоотведению.

Для расчетов за потребленные коммунальные ресурсы Собственники и Пользователи помещений самостоятельно заключают договоры с РСО.

**1.2.** Настоящий Договор является смешанным. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ), правилами пользования жилыми помещениями гражданами, правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и другими правилами, исходящими из ЖК РФ и ГК РФ и принятых в целях его исполнения правовых актов.

**1.3.** Настоящий договор вступает в силу (считается заключенным) с 01 января 2011 года и действует до 31 декабря 2011 года.

**1.4.** Отдельные условия настоящего Договора устанавливаются следующими приложениями, являющиеся неотъемлемыми частями настоящего Договора:

- Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, технической эксплуатации многоквартирного дома – Приложение №1;
- Расчет стоимости работ по содержанию, ремонту, технической эксплуатации многоквартирного дома на момент заключения Договора – Приложение №2.
- Порядок определения размера платы, изменения его, производства расчетов по Договору - Приложение № 3.

### **2. Обязанности сторон**

#### **2.1. Стороны договора обязаны:**

2.1.1. Нести обязанности, исходящие из норм гражданского законодательства, жилищного законодательства и изданных в их исполнение правовых актов, и из положений настоящего Договора.

#### **2.2. ЖСК обязан:**

2.2.1. Производить контроль за осуществлением Организацией обязанностей по настоящему Договору через лиц, уполномоченных Правлением или Общим собранием членом ЖСК.

**2.2.2.** При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту находящихся в собственности помещений, а также устройств, находящихся в них, согласовать с Организацией проведение работ, связанных с переустройством и перепланировкой помещений до начала таких работ.

**2.2.3.** Извещать Организацию и организацию, занимающуюся начислением платы за содержание и ремонт жилья, коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению, в течение трёх рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3 дней.

**2.2.4.** При неиспользовании помещений в многоквартирном доме обязать Собственников и Пользователей помещений ЖСК сообщать Организации контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственников и Пользователей при их отсутствии в городе более 24 часов для устранения возможных аварийных ситуаций.

**2.2.5.** Согласовывать установку индивидуальных приборов учета с Организацией, не производить их установку без ее соответствующего разрешения.

**2.2.6.** В случае отчуждения собственности понуждать Собственников помещений произвести предоплату за услуги по содержанию и ремонту жилья и коммунальные услуги, коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению за месяц вперед до момента регистрации права собственности на нового собственника в установленном законом порядке.

**2.2.7.** Обеспечивать соблюдение правил содержания домашних животных. Предотвращать содержание на балконах и лоджиях животных, птиц.

**2.2.8.** Предотвращать загромождение Собственниками и Пользователями помещений ЖСК входов и выходов на лестничные клетки и на чердаки, запасных выходов, коридоров, проходов, лестничных маршей посторонними предметами. Предотвращать хранение в местах общего пользования веществ и предметов, загрязняющих воздух, взрыво- и пожароопасных веществ и предметов.

**2.2.9.** Не допускать выполнения Собственниками и Пользователями помещений работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

**2.2.10.** При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Организации.

**2.2.11.** Обеспечивать соблюдение Собственниками и Пользователями помещений ЖСК следующих требований:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов без согласования с Организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче Общего имущества многоквартирного дома;

**2.2.12.** Обеспечивать доступ представителей Организации в помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

**2.2.13.** Обеспечивать своевременную и полную оплату за жилое помещение, коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению Собственниками и Пользователями помещений ЖСК в порядке, определенном п.п. 4.4.4. настоящего Договора. Производить от своего лица необходимые действия по отношению к Собственникам помещений ЖСК в соответствии с действующим законодательством по взысканию задолженности по настоящему Договору.

**2.2.14.** Согласовывать с Организацией планирование работ по капитальному и текущему ремонту Общего имущества многоквартирного дома, а также проведение таких работ.

### **2.3. Организация обязана:**

**2.3.1.** Приступить к выполнению своих обязанностей по технической эксплуатации многоквартирного дома по настоящему Договору с 01.01.2011г.

**2.3.2.** Оказывать услуги и выполнять работы по технической эксплуатации, содержанию и текущему ремонту Общего имущества согласно перечня, приведенного в Приложении № 1 к настоящему Договору.

**2.3.3.** Контролировать качество коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению на следующих условиях:

**2.3.3.1.** а) Коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению поставляются до границы эксплуатационной ответственности между Общим имуществом и сетями ресурсоснабжающих организаций в количестве и качестве, обеспечивающих комфортное проживание пользователей в жилых помещениях и осуществление своей деятельности пользователями нежилых помещений. Под комфортными проживанием пользователей в жилых помещениях и осуществлением своей деятельности пользователями нежилых помещений понимается:

бесперебойная подача в жилое помещение коммунальных ресурсов надлежащего качества в объемах, необходимых пользователю;

бесперебойное отведение из жилого помещения бытовых стоков;

бесперебойное отопление жилого помещения в течение отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха.

Требования к качеству коммунального ресурса должны соответствовать требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, и настоящим Договором.

б) Граница эксплуатационной ответственности между Общим имуществом и сетями ресурсоснабжающих организаций определяется по внешней стороне стены многоквартирного дома при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета. При наличии такого прибора границей эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

в) Собственники и Пользователи помещений ЖСК вносят плату за коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению ресурсоснабжающим организациям равномерно в течение года до 10 числа месяца, следующего за отчетным.

**2.3.4.** Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественной или несвоевременной поставке коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества по настоящему Договору.

**2.3.5.** Информировать ЖСК об отсрочках выполнения отдельных видов работ и услуг, не связанных с обеспечением безопасных условий проживания, причинах отсрочках, новых сроках их исполнения. В установленных действующим законодательством и настоящим Договором случаях - произвести перерасчет платы за содержание и ремонт помещения в порядке, установленном 491 Постановлением РФ от 13 августа 2006г.

**2.3.6.** Обеспечить Собственников и Пользователей помещений ЖСК информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб путем размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

**2.3.7.** Уведомлять ЖСК о видах работ, не предусмотренных предметом настоящего Договора, проведение которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного

проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственников. Организация приступает к выполнению таких работ только после принятия ЖСК порядка финансирования не предусмотренных предметом настоящего Договора работ и заключения дополнительного к настоящему Договору соглашения. В случае если порядок финансирования Собственниками не определен и Организацией такие работы были выполнены в целях предупреждения нарушения безопасного проживания Собственников и Пользователей помещений и сохранности имущества Собственников, Организация вправе предъявить расходы на проведение таких работ Собственникам для их оплаты в месяце, следующем за месяцем, в котором данные работы были выполнены. Подтверждением необходимости проведения таких работ является акт планового или внепланового осмотра многоквартирного дома. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенный Организацией и подписанный руководителем Организации.

**2.3.8.** Информировать Собственников путем размещения в общедоступных местах (на входных группах, в подъездах) сообщений о плановых перерывах предоставления коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению, предстоящем ремонте общего имущества многоквартирного дома.

### **3. Права сторон**

#### **3.1. ЖСК имеет право:**

**3.1.1.** Требовать надлежащего исполнения Организацией ее обязанностей по настоящему Договору.

**3.1.2.** При причинении имуществу Собственников ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, относящихся к Общему имуществу многоквартирного дома, залива жилого или нежилого помещения по вине Организации требовать от Организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений и причин произошедшего.

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

**3.1.4.** Привлекать Организацию к выполнению работ, услуг, связанных с технической эксплуатацией многоквартирного дома, но не составляющих предмет настоящего Договора, только по отдельному договору, заключаемому с Организацией в указанных целях.

**3.1.5.** Требовать от Организации ежемесячного акта выполненных работ и акта сверки стоимости выполненных работ за отчетный месяц и суммы средств Собственников и Пользователей помещений ЖСК, оплаченных в течении отчетного месяца. В акте указывается стоимость невыполненных или перевыполненных работ по отношению к платежам собственников помещений в отчетный месяц с учетом сверок за предыдущие отчетные периоды. Получать от ответственных лиц не позднее 10-ти рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и /или выполненных работ за истекший квартал текущего года.

**3.1.6.** Контроль за качеством выполненных работ и предоставленных услуг осуществляется уполномоченным лицом посредством участия с представителем Организации в профилактических и технических осмотрах Общего имущества многоквартирного дома с составлением в случае необходимости соответствующих актов.

#### **3.2. Организация имеет право:**

**3.2.1.** Требовать надлежащего исполнения Собственниками и Пользователями помещений ЖСК своих обязанностей как установленных настоящим Договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

**3.2.2.** Не выполнять работы и услуги, не предусмотренные предметом настоящего Договора, без определения ЖСК источников финансирования выполнения таких работ.

**3.2.3.** Требовать допуска в помещение в заранее согласованное пользователями помещений время работников Организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, 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.

**3.2.4.** Требовать от Собственников и Пользователей помещений ЖСК соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.

**3.2.5.** Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке Собственниками и Пользователями помещений, Общего имущества, а также в случаях их использования не по назначению.

**3.2.6.** В случае наступления аварийной ситуации, приводящей к нарушению прав Собственников и Пользователей помещений ЖСК по безопасному проживанию и сохранности их имущества, и при этом, если устранение этой аварийной ситуации невозможно без вскрытия помещения и при отсутствии у Организации сведений о местонахождении пользователя помещения, Организация имеет право вскрыть квартиру Собственника в присутствии правоохранительных органов, представителем Правления ЖСК с обязательным составлением акта.

**3.2.7.** Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или Пользователей помещений ЖСК.

**3.2.8.** Привлекать подрядные организации к выполнению отдельных видов работ по настоящему Договору.

**3.2.9.** По заявкам Собственников или Пользователей помещений оказывать услуги и выполнять работы, которые не составляют предмет настоящего Договора и оказываются или выполняются Организацией за дополнительную плату.

**3.2.10.** Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Организации.

**3.2.11.** При нарушении Собственниками и Пользователями помещений ЖСК сроков внесения платы за содержание и ремонт помещений, установленных п.4.4.4 настоящего договора, предъявить к уплате таким лицам пени в размере и в порядке, установленными п.14 ст.155 ЖК РФ.

## **4. Порядок расчетов.**

### **4.1. Порядок определения цены договора**

**4.1.1.** Цена Договора на техническую эксплуатацию многоквартирного дома устанавливается в размере стоимости работ, услуг по технической эксплуатации многоквартирного дома, содержанию и ремонту Общего имущества, а также стоимости иных услуг, которые составляют предмет договора и которые предоставляет Организация по настоящему Договору.

Цена настоящего Договора не включает в себя стоимость коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению.

**4.1.2.** Стоимость работ, услуг по технической эксплуатации многоквартирного дома, содержанию и ремонту Общего имущества определяется и изменяется в соответствии с условиями, установленными в Приложении №3 к настоящему Договору.

**4.1.3.** Стоимость работ, услуг, по технической эксплуатации многоквартирного дома, содержанию и ремонту Общего имущества, формирующих цену Договора на техническую эксплуатацию многоквартирного дома, может корректироваться в связи с порядком пересчета такой стоимости, установленным настоящим Договором и действующим законодательством.

**4.1.4.** Перерасчет стоимости выполненных работ, оказанных услуг для Собственников и Пользователей при неполном или некачественном выполнении Организацией своих обязательств по настоящему Договору производится в соответствии с правилами перерасчета, определяемыми Правительством РФ (Постановление № 491 от 13.08.2006г).

ЖСК 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.

**4.1.5.** Оплата Организации стоимости выполненных работ, оказанных услуг по технической эксплуатации многоквартирного дома, содержанию и ремонту Общего имущества производится путем внесения Собственниками и Пользователями жилых помещений ЖСК платы за содержание и ремонт жилых помещений, и Собственниками

нежилых помещений платы за содержание и ремонт Общего имущества. И та, и другая плата вместе именуются в настоящем Договоре платой за содержание и ремонт помещений.

**4.1.6.** Оплата ресурсоснабжающим организациям стоимости предоставленных ими коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению производится путем внесения Собственниками и Пользователями помещений платы за коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению на расчетные счета соответствующих организаций через МП «КВЦ».

**4.1.7.** Стоимость работ, услуг Организации, указанных в п. 3.2.11. настоящего Договора не включается в цену договора на техническую эксплуатацию. Такие работы, услуги оплачиваются Собственниками или Пользователями по договорным ценам согласно прейскуранта, утверждаемого Организацией, путем внесения предоплаты их стоимости на счет, или в кассу Организации.

## **4.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт помещений и ее размеры**

**4.2.1.** Плата за содержание и ремонт помещений за 1 месяц определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг в соответствии с Приложением №2 настоящего Договора для каждого Собственника пропорционально доле в праве собственности принадлежащего ему помещения в праве собственности собственников таких помещений на Общее имущество.

**4.2.2.** Цена Договора определяется по каждому жилому (нежилому) помещению исходя из стоимости, определяемой в порядке, установленном п.4.2.1 настоящего Договора, умноженный на количество месяцев срока действия Договора с учетом индексации (Порядок изменения оплаты), предусмотренной в Приложении №6 на начало каждого календарного года.

## **4.3. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений.**

**4.3.1.** Внесение платы за содержание и ремонт помещений осуществляется Собственниками и Пользователями (далее – плательщики) в соответствии с расчетом стоимости содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, установленным в Приложении №2 настоящего Договора и общей площадью занимаемого помещения на расчетный счет Организации.

**4.3.2.** Организация вправе заключить договоры со специализированной организацией, осуществляющей расчетно-кассовое обслуживание (МП «КВЦ»), на начисление указанной платы, для Собственников и Пользователей помещений ЖСК, и на осуществление иных функций, связанных с получением от Собственников и Пользователей указанной платы. Для осуществления указанной деятельности ЖСК от имени Собственников помещений поручает Организации осуществлять обработку персональных данных собственников и пользователей помещений ЖСК, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке), специализированной организации для ведения начислений. Для исполнения договорных обязательств собственники и пользователи помещений ЖСК предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начислении платежей. Организация обязуется обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке;

В случае поручения обработки персональных данных специализированной организации по договору, Организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанной организации конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке. Оплата производится в пунктах приема платежей, определяемых Организацией, осуществляющей расчетно-кассовое обслуживание (МП «КВЦ»).

**4.3.3.** Платежные документы и акты приемки оказанных услуг Собственникам нежилых помещений на оплату услуг представляются Организацией не позднее 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.3.4. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему Договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.3.5. При возникновении разногласий по начислению платежей Собственники и Пользователи помещений ЖСК обязаны обратиться в Организацию.

4.3.6. Не использование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за техническую эксплуатацию многоквартирного дома, содержание и ремонт многоквартирного дома.

4.3.7. Собственники и Пользователи вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

## **5. Ответственность сторон**

### **5.1. Ответственность Организации:**

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Организация несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.1.2. Организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств с момента вступления настоящего Договора в силу.

5.1.3. Организация не несет ответственность:

- по обязательствам Собственников и Пользователей помещений ЖСК, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт Общего имущества, а также за коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению;

- противоправные действия (бездействия) Собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

- использованием Собственниками Общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;

- аварий, произошедших не по вине Организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

### **5.2. Ответственность Собственников:**

5.2.1. ЖСК несет ответственность за решение вопросов проведения текущего и капитального ремонта и исполнения Собственниками ЖСК обязанностей по оплате таких работ Организации

5.2.2. При необеспечении допуска должностных лиц Организации и /или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах теплоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ Собственники и ЖСК несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Организацией и третьими лицами.

5.2.3. ЖСК не отвечает по обязательствам Организации, которые возникли не по его поручению.

5.2.4. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение Собственники ЖСК обязаны уплатить Организации пени в размере и в порядке, установленными п.14 ст.155 ЖК РФ.

5.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

## **6. Порядок разрешения споров**

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

**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.** Контроль за исполнением Организацией обязанностей по настоящему Договору осуществляет Председатель Правления ЖСК, который имеет право:

- получать не позднее 10 календарных дней со дня обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ за календарный год.

- осуществлять проверку объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ, уведомляя Организацию не позднее 10 календарных дней о дате проведения проверок.

- составлять акты о нарушении условий Договора на техническую эксплуатацию многоквартирного дома.

**7.2.** Контроль за качеством выполненных работ осуществляется посредством участия Председателя ЖСК в плановых и внеплановых профилактических осмотрах.

## **8. Условия изменения и расторжения договора**

**8.1.** Все изменения и дополнения к настоящему Договору, а также к Соглашениям к нему оформляются дополнительными соглашениями об изменении или дополнении условий договора, которые оформляются и подписываются Сторонами.

**8.2.** Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также по другим основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

**8.3.** Досрочное расторжение настоящего Договора по инициативе ЖСК допускается при существенном нарушении Договора со стороны Организации. Данные нарушения должны быть неоднократными подтверждаться документально актами нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ.

**8.4.** Под существенными нарушениями Договора в указанных целях признаются следующие случаи:

- систематические задержки в предоставлении услуг и выполнении работ при технической эксплуатации многоквартирным домом, связанные с неудовлетворительным исполнением Организацией своих обязательств;

- непредставление Организацией отчета о выполнении Договора на техническую эксплуатацию многоквартирного дома;

**8.5.** Досрочное расторжение настоящего Договора по инициативе Организации допускается при существенном нарушении Договора со стороны Собственников и Пользователей помещений ЖСК. При этом существенным признается нарушение Собственниками и Пользователями помещений обязанностей по оплате Организации выполненных ею работ, услуг, если такая неоплата привела к общей сумме задолженности перед Организацией на сумму более 30% от цены договора на техническую эксплуатацию многоквартирного дома за 6 последующих месяцев.

**8.6.** При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях/или иных по соглашению Сторон.

## **9. Прочие условия**

**9.1.** Все Приложения к настоящему Договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном настоящим Договором и приложения к ним являются



неотъемлемой частью настоящего Договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим Договором.

9.2. Условия настоящего Договора распространяются на Собственников, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме ЖСК после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права.

9.3. Если условиями настоящего Договора на выполнение отдельных видов работ, услуг Организацией предусмотрено заключение отдельных договоров, то такие договоры заключаются Организацией с каждым из Собственников или Пользователей помещений ЖСК.

9.4. К настоящему Договору прилагаются:

- Приложение №1 - Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, технической эксплуатации многоквартирного дома.
- Приложение №2 - Расчет стоимости работ по содержанию, ремонту, технической эксплуатации многоквартирного дома на момент заключения Договора.
- Приложение №3 - Порядок определения размера платы, изменения его, производства расчетов по Договору, осуществления контроля за исполнением Организацией ее обязательств по договору лицами, уполномоченными Собственниками помещений.

## 10. Адреса и реквизиты сторон:

**Организация:**  
**ООО КА «Ирбис»**

Почтовый адрес и индекс: 390044, г. Рязань, ул. Костычева, д.11

Тел./факс: 37-29-40, 37-29-41

ИНН 6231036372

Расчетный счет N 40702810200000000067 в Прио-Внешторгбанке (ОАО) г. Рязань

Кор. счет N 301018105000000000708

БИК 046126708

Аварийная служба: 34-16-36 Диспетчерская служба: 34-16-36

Директор  
(подпись)



Квашнин И.В.

**ЖСК:**  
**«Звезда»**

Почтовый адрес и индекс: 390044, г. Рязань, ул. Новаторов, д.15

Тел./факс: \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_

Расчетный счет N \_\_\_\_\_

Кор. счет N \_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_

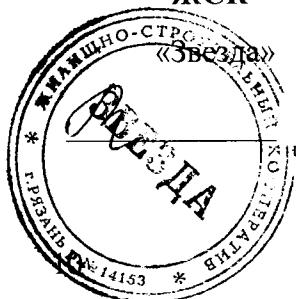
Председатель Правления  
(подпись) М.П.



Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, технической эксплуатации многоквартирного дома.

№п/п	Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома	Периодичность работ
<b>1.</b>	<b>Благоустройство и санитарная очистка домовладений</b>	
1.1.	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества, в том числе:	постоянно
1.1.1	Подметание земельного участка в летний период	постоянно
1.1.2	Уборка мусора с газона	постоянно
1.1.3	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	постоянно
1.1.4	Подметание снега при отсутствии снегопада	постоянно
1.1.5	Посыпка территории песком во время гололеда	постоянно
1.2.	Содержание помещений общего пользования (уборка лестничных клеток)	постоянно
<b>2.</b>	<b>Содержание и ремонт инженерных коммуникаций и конструктивных элементов</b>	
2.1.	Проведение технических (профилактических) осмотров	постоянно
2.2.	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	1 раз в год
2.3.	Проведение планово- предупредительного ремонта общего имущества (ремонт систем центрального отопления, ГВС, ХВС, водоотведения и электрооборудования, кровли и ограждающих конструкций)	в соответствии с дефектной ведомостью
<b>3.</b>	<b>Обеспечение и содержание домохозяйства</b>	
3.1.	Организация сбора и вывоза бытовых отходов:	
	- твердых	постоянно-по графику
	- жидких	по мере накопления
3.2.	Обеспечение и организация захоронения бытовых отходов	постоянно
3.3.	Содержание электротехнического оборудования мест общего пользования (в том числе освещения мест общего пользования)	постоянно
3.4.	Дезинсекция, дератизация	не менее 2 раз в год
3.5.	Техническое обслуживание внутридомовой системы газоснабжения	1 раз в 3 года
3.6.	Техническое обслуживание вентканалов, дымоходов	1 раз в год
3.7.	Приобретение и ремонт контейнеров	по мере необходимости
<b>4.</b>	<b>Содержание и ремонт лифтового оборудования</b>	
4.1.	Техническое обслуживание лифтов	постоянно
4.2.	Техническое освидетельствование лифтов	1 раз в год
4.3.	Проведение электротехнических работ на 1 лифте	1 раз в год
4.4.	Измерение полного сопротивления петли фаза-ноль на 1 лифте	1 раз в 2 года
4.5.	Страхование лифтов	1 раз в год
4.6.	Экспертиза лифтов	1 раз в 5 лет
<b>5.</b>	<b>Техническая эксплуатация многоквартирного дома</b>	
5.1.	Хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом	постоянно
5.1.1.	Контроль за качеством выполнения работ специализированными организациями	постоянно
5.1.2.	Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями, контроль за соблюдением объемов и качества поставляемых ресурсов	постоянно
5.1.3.	Организация сбора и обработки платежей, взыскание задолженностей в рамках принятых полномочий	постоянно
5.1.4.	Организация диспетчерско-аварийного обслуживания	постоянно
5.1.5.	Оказание услуг по ведению паспортно-учетной работы - первичный учет, выдача справок, выписок	постоянно

ЖСК



Обслуживающая организация



ОАО «Ирбис»

И.В. Вавшин  
И.В. Вавшин  
«ИРБИС»

Вавшин И.В.

**Расчет стоимости работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома № 15 по ул. Новаторов на 2011 календарный год.**

Общая площадь - 4128,6 кв.м

Цена услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома из расчета на 1 м2 общей площади помещений в месяц - 12.46 руб.

Стоимость услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома за один месяц - 51442,36 руб.

Стоимость услуг и работ определяется на основании нормативной численности рабочих по содержанию домовладений в соответствии с Рекомендациями по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, утвержденными приказом Госстроя России от 9 декабря 1999 года № 139, в соответствии с величиной минимального размера оплаты труда с учетом корректирующих коэффициентов, стоимости специальной одежды, инвентаря и материалов в соответствии со "Сборником норм бесплатной выдачи специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты, применяемых в жилищно-коммунальном хозяйстве" (Москва, ЦНИС, 1999), "Рекомендациями по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда"(часть 1), утвержденных Приказом Госстроя от 22.08.2000 № 191 и Методическими указаниями Госстроя России по разработке единичных расценок на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы.

№ п/п	Наименование характеристик многоквартирного дома	Ед. изм.	Кол-во	Тарифная ставка (руб.)
1	Кол-во лифтов	шт	2	
2	Площадь дворовой территории	кв.м	1438	
3	Площадь уличной территории	кв.м	0	
4	Площадь газонов	кв.м	920	
5	Площадь л/кл	кв.м	417,6	
6	Нормативное кол-во рабочих текущего ремонта	чел.	0,86	
7	Нормативное кол-во дворников	чел.	1	3175,33
8	Нормативное кол-во уборщиц лестничных клеток	чел.	0	0
№ п/п	Статьи затрат	Ед. измерения	Затраты за период, руб.	Затраты на 1кв.м. общей площади в месяц
1	Содержание инженерных коммуникаций и конструктивных элементов:	руб.	11 731,90	2,84
1,1	Планово-предупредительный ремонт, в том числе мероприятия по энергосбережению в многоквартирном доме	руб.	8305,78	2,01
1,2	Межсезонные работы на системе отопления(пусконаладочные и консервационные работы)	руб.	234,64	0,06
1,3	Дежурство слесарей, электриков в соответствии с графиком	руб.	1 445,79	0,35
1,4	Профилактический осмотр элементов общего имущества дома в соответствии с графиком	руб.	1 023,84	0,25
1,5	Прочие расходы, относящиеся на себестоимость(спецодежда, расходы на ГСМ автотранспорта, эл.энергия для сварочных аппаратов и электроинструмента, запасные части для ремонта оборудования и автотранспорта, амортизационные отчисления на основные средства производства	руб.	721,85	0,17
2	Благоустройство и санитарная очистка домовладений :	руб.	7073,18	1,71
2,1	Уборка дворовой территории:		6784,18	1,64

	расходы на оплату дворника с учетом премии и ЕСН	руб.	309,67	1,55
	приобретение спецодежды, инструмента и инвентаря	руб.	82,57	0,02
	приобретение песочно-соляной смеси	руб.	289,00	0,07
2,2	вывоз крупногабаритного мусора	руб.	<b>17444,02</b>	<b>4,23</b>
<b>3</b>	<b>Содержание домохозяйства:</b>	<b>руб.</b>		
3,1	Вывоз твердых бытовых отходов, содержание и замена контейнеров	руб.	2530,83	0,61
3,2	Захоронение твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора	руб.	1054,54	0,26
3,3	Содержание электротехнического оборудования мест общего пользования, в том числе оплата за электроэнергию мест общего пользования	руб.	3676,01	0,89
3,4	Содержание и ремонт лифтового оборудования:	руб.	9291,35	2,25
	Техническое обслуживание лифтов	руб.	8719,22	2,11
	Диагностическое обследование лифтов	руб.	560,33	0,14
	Страхование лифтов	руб.	11,80	0,00
	Экспертиза лифтов	руб.	0,00	0,00
3,5	Прочие расходы:	руб.	891,29	0,22
	аварийно-ремонтное обслуживание	руб.	495,43	0,12
	дезинсекция, дератизация	руб.	123,86	0,03
	техническое обслуживание внутридомовой системы газоснабжения, относящегося к общему имуществу (стояки, вентили)	руб.	272,00	0,07
<b>4</b>	<b>ВСЕГО:</b>	<b>руб.</b>	<b>36249,11</b>	<b>8,78</b>
<b>5</b>	<b>Прочие прямые затраты</b>	<b>руб.</b>	<b>5243,32</b>	<b>1,27</b>
5,1	Общешеховые расходы, в том числе: з/плата мастера, уборщицы служебных помещений с учетом ЕСН и расходы на содержание производственных помещений	руб.	1445,01	0,35
5,2	Расходы, связанные с управлением многоквартирным домом, в том числе: начисление, сбор и обработка платежей (МП КВЦ) и расходы на оплату диспетчера, бухгалтера по лицевым счетам, паспортиста, юриста, специалиста по работе с договорами с учетом ЕСН;	руб.	3798,31	0,92
<b>6</b>	<b>Общексплуатационные расходы</b>	<b>руб.</b>	<b>4335,03</b>	<b>1,05</b>
6,1	расходы на оплату АУП с учетом ЕСН	руб.	3591,9	0,87
6,2	прочие расходы: почтово-телеграфные и телефонные, типографные, на содержание вычислительной техники, приобретение канцелярских товаров, консультационные, аудиторские услуги, аренда и содержание административных помещений	руб.	743,1	0,18
<b>7</b>	<b>Внеэксплуатационные расходы (налоги, относящиеся на себестоимость)</b>	<b>руб.</b>	<b>103,22</b>	<b>0,03</b>
<b>8</b>	<b>ИТОГО:</b>	<b>руб.</b>	<b>45930,68</b>	<b>11,13</b>
<b>9</b>	<b>Рентабельность</b>	<b>руб.</b>	<b>2755,84</b>	<b>0,67</b>
<b>10</b>	<b>ВСЕГО:</b>	<b>руб.</b>	<b>48686,52</b>	<b>11,79</b>
<b>11</b>	<b>Налог при УСН</b>	<b>руб.</b>	<b>2755,84</b>	<b>0,67</b>
<b>12</b>	<b>ВСЕГО за 1 календарный месяц:</b>	<b>руб.</b>	<b>51442,36</b>	<b>12,46</b>
<b>13</b>	<b>ВСЕГО за 12 календарных месяцев:</b>	<b>руб.</b>	<b>617308,29</b>	



## **Порядок определения размера платы, изменения его, производства расчетов по Договору. (порядок)**

Стоимость оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома предусматривает расходы на санитарную очистку домовладений, содержание и ремонт инженерных коммуникаций и конструктивных элементов, содержание домохозяйства, содержание и ремонт лифтового оборудования, техническую эксплуатацию многоквартирного дома.

### **1. Благоустройство и санитарная очистка домовладений.**

По данной статье отражаются расходы на уборку земельного участка, входящего в состав Общего имущества (дворовые территории, газоны), уборке лестничных клеток.

Численность работников по содержанию домовладений – дворников и уборщиков лестничных клеток, определяется в соответствии с Рекомендациями по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, утвержденными приказом Госстроя России от 9 декабря 1999 года № 139.

1.1. Оплата труда работников устанавливается исходя из тарифных ставок дворника, уборщика лестничных клеток, размера премии и не может быть ниже минимального размера оплаты труда в соответствии с действующим законодательством. Премия для дворника устанавливается до 50% от тарифной ставки, для уборщика – до 30%.

1.2. Расходы на спецодежду, уборочный инвентарь и материалы определяются в соответствии со «Сборником норм бесплатной выдачи специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты, применяемых в жилищно-коммунальном хозяйстве» (Москва, ЦНИС, 1999), и «Рекомендациями по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда» (часть 1), утвержденными Приказом Госстроя от 22.08.2000 № 191 по ценам, действующим на момент заключения Договора.

Стоимость услуг по данной статье может изменяться один раз в год (в начале календарного года) в соответствии с изменением расчетных индексов на заработную плату, разработанных и утвержденных Управлением архитектуры и градостроительства Рязанской области, изменением минимального размера оплаты труда и цен на спецодежду, уборочный инвентарь, материалы, или на основании решения общего собрания собственников, проведенного в соответствии со ст. 156 п.7, ст. 158 п.4 ЖК РФ.

### **2. Содержание и ремонт инженерных коммуникаций и конструктивных элементов**

Данная статья предусматривает расходы на проведение технических (профилактических) осмотров, в целях подготовки многоквартирного дома к сезонной эксплуатации для предотвращения аварийных ситуаций при повышенных нагрузках на инженерные сети в период зимней эксплуатации, проведение комплекса работ по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, на проведение планово-предупредительного ремонта инженерных коммуникаций и конструктивных элементов дома.

Численность работников, выполняющих содержание и текущий ремонт инженерных коммуникаций и конструктивных элементов, определена на основании Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, утвержденных приказом Госстроя России от 9 декабря 1999 года № 139.

Размер оплаты труда работников определяется в соответствии объемами выполняемых работ и рассчитывается на основании Методических рекомендаций Госстроя России по использованию единичных расценок на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы №НЗ-2626/10 от 30.04.2003 г., а также расчетных индексов, разработанных и утвержденных Управлением архитектуры и градостроительства Рязанской области.

Расходы на материалы определяются в соответствии с «Рекомендациями по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда (часть 2, часть 3)», утвержденными Приказом Госстроя от 22.08.2000 № 191.

Расходы на спецодежду определяются в соответствии со «Сборником норм бесплатной выдачи специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты, применяемых в жилищно-коммунальном хозяйстве» (Москва, ЦНИС, 1999), и «Рекомендациями по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда» (часть 1), утвержденными Приказом Госстроя от 22.08.2000 № 191.

2.1. Расходы на проведение профилактических (технических осмотров) определяются на основании графиков осмотров и тарифных ставок рабочих, определяемых в соответствии с п.2. настоящего Порядка.

2.2. Работы по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации включают в себя проведение гидравлических испытаний, промывку и наладку систем отопления, ХВС, ГВС многоквартирного дома, а также подготовку элеваторных узлов, ИТП и другого инженерного оборудования, обеспечивающего функционирование внутридомовых инженерных систем. Стоимость указанных работ определяется на основании территориальных едичных расценок утвержденных для Рязанской области и в соответствии с п.2 настоящего Порядка.

2.3. При проведении планово-предупредительного ремонта инженерных коммуникаций и конструктивных элементов производится ремонт систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электрооборудования, кровли и ограждающих конструкций. Объем работ определяется дефектной ведомостью (приложение №4) на весь период действия Договора. На основании дефектной ведомости составляется смета на текущий год с учетом установленного на этот год размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. В случае необходимости проведения непредвиденных работ возможна корректировка видов и объемов работ в пределах согласованной стоимости работ.

Стоимость услуг по пунктам 2.1, 2.2, 2.3 изменяется один раз в год в соответствии с изменением расчетных индексов, утверждаемых на каждый год Управлением архитектуры и градостроительства Рязанской области, с учетом изменения стоимости материалов, энергоресурсов, спецодежды, специнвентаря или на основании решения общего собрания собственников, проведенного в соответствии со ст. 156 п.7, ст. 158 п.4 ЖК РФ.

### 3. Содержание домохозяйства

Предусматривает оказание услуг по сбору и вывозу твердых бытовых отходов, захоронению бытовых отходов, аварийному обслуживанию, содержанию электротехнического оборудования мест общего пользования, дезинсекции и дератизации, техническому обслуживанию внутридомовой системы газоснабжения, техническому обслуживанию вентканалов и дымоходов, а также приобретению и ремонту контейнеров.

Стоимость работ по данной статье определяется на основании цены договора со специализированной организацией и подлежит изменению при изменении цены услуги специализированной организации не более одного раза в год.

### 4. Содержание и ремонт лифтового оборудования

Предусматривает оказание услуг по техническому обслуживанию лифтов, техническому освидетельствованию лифтов, проведению электротехнических работ на одном лифте, измерению полного сопротивления петли фаза-нуль на одном лифте, страхованию лифтов и по экспертизе лифтов.

Стоимость работ по данной статье определяется на основании цены договора со специализированной организацией и подлежит изменению при изменении цены услуги специализированной организации не более одного раза в год.

