

**Договор № Н-5-1**  
**на техническую эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного**  
**по адресу: г. Рязань, ул. Новаторов, дом 5 корп.1**

г. Рязань

«01» января 2011 г.

Жилищно-строительный кооператив «Сатурн», представляющий интересы Собственников и Пользователей помещений жилого дома № 5 корп.1 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 внутрименовой 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 именуется 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.

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.

**4.4.7.** 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 неоднократно подтверждены 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 30101810500000000708

БИК 046126708

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

Директор  
(подпись)



Квашнин И.В.

**ЖСК:**  
**«Сатурн»**

Почтовый адрес и индекс: 390044, г. Рязань, ул. Новаторов, д.5 корп.1

Тел./факс: \_\_\_\_\_

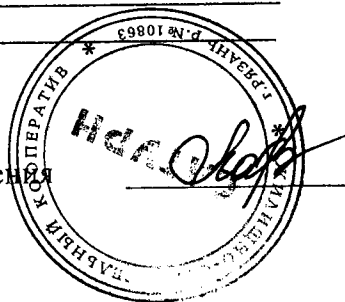
ИНН \_\_\_\_\_

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
1.	<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
2.	<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
3.	<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
4.	<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
5.	<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



Обслуживающая организация



Квашнин И.В.

**Расчет стоимости работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома  
№ 5 корп.1 по ул. Новаторов на 2011 календарный год.**

Общая площадь - 3662,6 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 - 45636,00 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	386	
3	Площадь уличной территории	кв.м	0	
4	Площадь газонов	кв.м	3000	
5	Площадь л/кл	кв.м	730	
6	Нормативное кол-во рабочих текущего ремонта	чел.	0,8	
7	Нормативное кол-во дворников	чел.	0,63	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.	11 149,79	3,04
1,1	Планово-предупредительный ремонт, в том числе мероприятия по энергосбережению в многоквартирном доме	руб.	7948,66	2,17
1,2	Межсезонные работы на системе отопления(пусконаладочные и консервационные работы)	руб.	223	0,06
1,3	Дежурство слесарей, электриков в соответствии с графиком	руб.	1 282,60	0,35
1,4	Профилактический осмотр элементов общего имущества дома в соответствии с графиком	руб.	1 045,39	0,29
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.	650,14	0,18

2	Благоустройство и санитарная очистка домовладений :	руб.	4551,65	1,24
2.1	Уборка дворовой территории:		4295,27	1,17
	расходы на оплату дворника с учетом премии и ЕСН	руб.	4026,92	1,10
	приобретение спецодежды, инструмента и инвентаря	руб.	195,09	0,05
	приобретение песочно-соляной смеси	руб.	73,25	0,02
2,2	вывоз крупногабаритного мусора	руб.	256,38	0,07
3	Содержание домохозяйства:	руб.	16456,20	4,49
3,1	Вывоз твердых бытовых отходов, содержание и замена контейнеров	руб.	2245,17	0,61
3,2	Захоронение твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора	руб.	852,3	0,23
3,3	Содержание электротехнического оборудования мест общего пользования, в том числе оплата за электроэнергию мест общего пользования	руб.	3261,10	0,89
3,4	Содержание и ремонт лифтового оборудования:	руб.	9291,35	2,54
	Техническое обслуживание лифтов	руб.	8719,22	2,38
	Диагностическое обследование лифтов	руб.	560,33	0,15
	Страхование лифтов	руб.	11,80	0,00
	Экспертиза лифтов	руб.	0,00	0,00
3,5	Прочие расходы:	руб.	806,28	0,22
	аварийно-ремонтное обслуживание	руб.	439,51	0,12
	дезинсекция, дератизация	руб.	109,88	0,03
	техническое обслуживание внутридомовой системы газоснабжения, относящегося к общему имуществу (стояки, вентили)	руб.	256,89	0,07
4	<b>ВСЕГО:</b>	руб.	<b>32157,63</b>	<b>8,78</b>
5	Прочие прямые затраты	руб.	4651,50	1,27
5,1	Общешеховые расходы, в том числе: з/плата мастера, уборщицы служебных помещений с учетом ЕСН и расходы на содержание производственных помещений	руб.	1281,91	0,35
5,2	Расходы, связанные с управлением многоквартирным домом, том числе: начисление, сбор и обработка платежей (МП КВЦ) и расходы на оплату диспетчера, бухгалтеря по лицевым счетам, паспортиста, юриста, специалиста по работе с договорами с учетом ЕСН;	руб.	3369,59	0,92
6	Общексплуатационные расходы	руб.	3845,73	1,05
6,1	расходы на оплату АУП с учетом ЕСН	руб.	3186,5	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.	659,3	0,18
7	Внеэксплуатационные расходы (налоги, относящиеся на себестоимость)	руб.	91,57	0,03
8	<b>ИТОГО:</b>	руб.	<b>40746,43</b>	<b>11,13</b>
9	Рентабельность	руб.	2444,79	0,67
10	<b>ВСЕГО:</b>	руб.	<b>43191,21</b>	<b>11,79</b>
11	Налог при УСН	руб.	2444,79	0,67
12	<b>ВСЕГО за 1 календарный месяц:</b>	руб.	<b>45636,00</b>	<b>12,46</b>
13	<b>ВСЕГО за 12 календарных месяцев:</b>	руб.	<b>547632,00</b>	



организация  
ООО "Клуб альпинистов  
"ИРБИС"

Квашнин И.В.

## **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

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.



Квашнин И.В.

