Договор оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

г. Сатка «01» 02 2022г.

Общество с ограниченной ответственностью «РегионТехСервис», именуемое в дальнейшем «Исполнитель» в лице директора Балбекова Константина Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники жилых помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: **г. Сатка, ул. Калинина, дом № 1**

кв.№ 1 (Ф.И.О.) кв.№ 5 (Ф.И.О.)
кв.№ 3 (Ф.И.О.) кв.№ ____ (Ф.И.О.)
кв.№ 3 (Ф.И.О.) кв.№ ____ (Ф.И.О.)
кв.№ 3 (Ф.И.О.) кв.№ ____ (Ф.И.О.)
кв.№ 8 (Ф.И.О.) кв.№ ____ (Ф.И.О.)
кв.№ 1 (Ф.И.О.) кв.№ ____ (Ф.И.О.)
кв.№ 4 (Ф.И.О.) кв.№ ____ (Ф.И.О.)
кв.№ 6 (Ф.И.О.) кв.№ ____ (Ф.И.О.)
кв.№ 6 (Ф.И.О.) кв.№ ____ (Ф.И.О.)
кв.№ 6 (Ф.И.О.) кв.№ ____ (Ф.И.О.)

именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий от своего имени, заключили настоящий Договор о ниже следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии со ст. 164 Жилищного кодекса РФ, решением общего собрания собственников многоквартирного жилого дома от 28.01.2022г. (протокол № 1 от «28» 01 2022 г.), условия настоящего договора утверждены общим собранием собственников многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащее Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме (технические подвалы), иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально – бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятия физической культурой и спортом, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого осуществляется содержание, определяется техническим паспортом дома.

1.3. Внешние и внутренние границы эксплуатационной ответственности Исполнителя внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, отопления и водоотведения определяются в соответствии с действующим жилищным законодательством РФ.

1.4.В целях надлежащего исполнения Исполнителем принятых на себя по настоящему договору обязательств, Собственник, посредством заключения настоящего договора, дает Исполнителю согласие на обработку в соответствии с действующим законодательством «О персональных данных» своих персональных данных необходимых и достаточных для исполнения данного договора. В последующем дополнительного согласия Собственника на обработку их персональных данных не требуется.

1.5. Лицо, являющееся собственником нежилых помещений в многоквартирном доме, несет бремя содержания общего имущества многоквартирного дома наравне с собственниками жилых помещений многоквартирного дома.

1.6. Функции по осуществлению взаимодействия с Исполнителем по выполнению условий договора, исполнения решения общих собраний собственников, планирования и контроля за оказанием услуг Исполнителя по содержанию и ремонту общего имущества осуществляются Советом многоквартирного дома, избранном в соответствии с требованиями ЖК РФ.

1.7. Собственник поручает Исполнителю представлять интересы собственников в судах общей юрисдикции по гражданским делам, связанных с управлением, содержанием и эксплуатацией общего имущества многоквартирного дома на основании доверенности, выданной Исполнителю собственниками, в соответствии с действующим законодательством.

1.8. Исполнитель не предоставляет Собственнику коммунальных услуг, не начисляет и не производит сбор платы за коммунальные услуги.

1.9. Текущий и капитальный ремонт жилых помещений - квартир (комнат) и нежилых помещений осуществляется их Собственниками согласно жилищному законодательству, за свой счет.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник поручает, а Исполнитель принимает на себя оказание услуг, выполнение работ по содержанию и ремонту (далее работ) общего имущества многоквартирного **дома № 1** по **улице Калинина** в городе Сатка на условиях, предусмотренных настоящим договором.

2.2. Собственник обязуется оплачивать выполненные Исполнителем работы в сроки, по цене и в порядке, определенных настоящим договором.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту (приложение № 1) общего имущества в многоквартирном доме определяется приложениями к настоящему договору.

4. В случае непринятия собственниками решений об утверждении стоимости работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома или отказа от текущего ремонта, Исполнителем оказываются услуги и производятся работы только по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

2.5. В случае необходимости проведения неотложных аварийных работ в целях предотвращения угрозы жизни и здоровью граждан, причинения ущерба имуществу собственников и общему имуществу многоквартирного дома, исполнения предписаний уполномоченных органов Исполнитель производит указанные работы с направлением на указанные цели денежных средств, предусмотренных на текущий ремонт, либо, денежных средств, полученных от сдачи общего имущества многоквартирного дома в аренду. В случае превышения затрат на проведение вышеуказанных неотложных аварийных работ и недостатка денежных средств, предусмотренных на текущий ремонт и полученных от сдачи общего имущества многоквартирного дома в аренду, Исполнителем Собственнику выставляются дополнительные счета на оплату указанных работ.

2.6. Работы, не входящие в перечень работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома, выполняются Исполнителем за отдельную плату по отдельным договорам.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Исполнитель обязуется:
3.1.1. Самостоятельно и (или) с привлечением третьих лиц, обеспечить предоставление собственнику услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома надлежащего качества.
3.1.2. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества дома в многоквартирном доме на уровне, необходимом для предоставления собственникам ресурсоснабжающей организацией коммунальных услуг надлежащего качества.
3.1.3. Выполнять услуги и работы в сроки, объеме и по стоимости, предусмотренные настоящим договором.
3.1.4. Обеспечить аварийно – диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.
3.1.5. Своевременно предупреждать собственника о проведении работ, ведущих к частичному или полному ограничению поставки жилищно-коммунальных услуг.
3.1.6. Согласовывать с собственником (не менее чем за три дня) время доступа в жилое помещение в случае плановых осмотров и проведения плановых работ, а в случае проведения неотложных работ для предотвращения аварийных ситуаций согласование производится незамедлительно.
3.1.7. По требованию собственника направлять своего представителя для выяснения причин непредставления, либо представления жилищно – коммунальных услуг ненадлежащего качества с предоставлением права составления и подписания соответствующих актов.
3.1.8. Вести учет жалоб, заявлений, претензий собственников на режим и качество предоставления жилищных услуг и учет их исполнения.
3.1.9. От своего имени и за свой счет самостоятельно сдавать в аренду сроком не более 11 месяцев общее имущество дома, в том числе для установки рекламных конструкций и определять размер арендной платы, которую направлять на выполнение работ по текущему ремонту, либо на выполнение неотложных аварийных работ в целях предотвращения угрозы жизни и здоровью граждан, причинения ущерба имуществу собственников и общему имуществу многоквартирного дома, выполнения предписаний уполномоченных органов.
3.1.10. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.
3.1.11. Своевременно ставить в известность Собственников об изменении платы за содержание и текущий ремонт многоквартирного дома (не менее чем за 1 месяц).

3.2. Исполнитель имеет право:
3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
3.2.2. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений в данном многоквартирном доме.
3.2.3. Требовать от собственника своевременного внесения платы за услуги по содержанию и ремонту многоквартирного дома, контролировать своевременное внесение собственниками помещений платежей по текущему и капитальному ремонту.
3.2.4. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных или иных инстанциях на основании доверенности, выданной Собственником Исполнителю.
3.2.5. Требовать допуска в занимаемое собственником помещение представителей Исполнителя, в том числе работников аварийных служб в согласованное время для проведения осмотров и работ, и в любое время – для проведения осмотров и работ по ликвидации аварийных ситуаций.
3.2.6. Требовать от собственника помещений возмещения ущерба, причиненного Исполнителю вследствие неисполнения собственником своих обязанностей по договору.
3.2.7. Производить внутриквартирный текущий ремонт в случаях, когда такой ремонт связан с устранением неисправностей отдельных конструктивных элементов жилого дома или оборудования в нем, либо с производством капитального ремонта.
3.2.8. Производить капитальный ремонт жилого дома непосредственно или с привлечением подрядчиков в сроки, определенные правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт.
3.2.9. Осуществлять от имени Собственника контроль за качеством предоставляемых коммунальных услуг ресурс снабжающими организациями.

2.10. Проводить неотложные аварийные работы в целях предотвращения угрозы жизни и здоровью граждан, причинения ущерба имуществу собственников и общему имуществу многоквартирного дома, исполнения предписаний уполномоченных органов Исполнитель производит указанные работы с направлением на указанные цели денежных средств, предусмотренных на текущий ремонт, либо, денежных средств, полученных от сдачи общего имущества многоквартирного дома в аренду. В случае превышения затрат на проведение вышеуказанных неотложных аварийных работ и недостатка денежных средств, предусмотренных на текущий ремонт и полученных от сдачи общего имущества многоквартирного дома в аренду, Исполнителем Собственнику выставляются дополнительные счета на оплату указанных работ.

3.2.11. Осуществлять другие права, предусмотренные решением общего собрания собственников, совета многоквартирного дома и решениями, действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома.

3.3 Собственник обязуется:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2.Обеспечивать доступ в занимаемое жилое помещение представителям Исполнителя, включая работников организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт жилого дома и находящегося в нем инженерного оборудования, для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, инженерного оборудования, приборов учета, а также работникам организаций для выполнения работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям. В случае необеспечения доступа собственник несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу третьих лиц в результате необеспечения доступа в помещение.

3.3.3.В случае внутренней отделки жилого помещения, учесть возможность доступа к инженерным сетям, для проведения ремонтов, осмотров, в иных случаях повреждение внутренней отделки жилого помещения при проведении ремонтов, осмотров устраняется за счет Собственника.

3.3.4.В случае привлечения Собственником для ремонта, замены инженерных систем и конструктивных элементов зданий (водоснабжение, отопление, канализация, электроснабжение, остекление окон, балкона, перенос стен) третьих лиц, Собственник обязан согласовать проведение данных работ с Исполнителем.

В случае самостоятельного, не согласованного с Исполнителем изменения, переустройства конструктивных элементов здания (перенос, снос стен, остекление лоджий и балконов, изменение конструкций окон и балконов, перенос, изменение инженерных систем, отличающихся от технического паспорта МКД) Собственник несет ответственность за безопасность, своевременное обслуживание внесенных изменений, а также за ущерб, причиненный третьим лицам в результате проведения несогласованных переоборудования и переустройства помещений.

3.3.5. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого фонда и придомовой территории, правила предоставления коммунальных услуг, в том числе:

3.3.6. Использовать жилое помещение в соответствии с его назначением - только для проживания;

3.3.7. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в данном доме. При обнаружении неисправностей в жилом помещении немедленно принимать возможные меры к их устранению, а в необходимых случаях сообщать о них Исполнителю или в соответствующую аварийную службу;

3.3.8. Бережно относиться к местам общего пользования, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;

3.3.9. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специализированную мусороуборочную технику, приходящую по установленному графику на специально отведенную стоянку либо в контейнеры, предназначенные для сбора мусора и установленные в специально отведенных для этого местах;

3.3.10. Не допускать сбрасывания мусора через окна, сбрасывания в санитарный узел отходов, засоряющих канализацию. А также не сбрасывать мусор и пищевые отходы в иные места специально для этого не предназначенные;

3.3.11. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

Не допускать одновременное использование электроприборов суммарной мощностью более 1,4 КВТ;

3.3.12. Обеспечить сохранность жилого помещения, производить за свой счет текущий и капитальный ремонт занимаемого жилого помещения и мест общего пользования в квартире;

3.3.13. Обеспечивать устранение за свой счет повреждений жилого помещения, а также ремонт или замену инженерного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственника, либо других лиц, совместно с ним проживающих;

3.3.14. Рационально использовать коммунальные услуги по их прямому назначению;

3.3.15. Нести бремя содержания принадлежащего ему жилого помещения и общего имущества многоквартирного дома, а именно: участвовать в издержках по его содержанию и сохранению, проведению соответствующих ремонтов.

3.3.16. Члены семьи Собственника обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность. Дееспособные члены семьи несут солидарную с Собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из данного договора и пользования данным жилым помещением.

3.3.17. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Ежемесячно вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.18. При смене способа управления многоквартирным домом или расторжении договора с Исполнителем собственник обязан погасить задолженность за работу и услуги Исполнителя на основании выставленного извещения (квитанции).

3.4. Собственник имеет право:
3.4.1. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором.
3.4.2. Контролировать выполнение Исполнителем его обязательств по настоящему договору
3.4.3. Подавать Исполнителю жалобы, заявления в случае некачественного оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
3.4.4. Участвовать в принятии решений общим собранием по планированию работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
3.4.5. Как лично, так и через председателя, либо членов совета дома, осуществлять контроль за качеством оказания услуг и выполнения работ Исполнителем.
3.4.6. На получение от Исполнителя информации и документов об исполнении настоящего договора.
3.4.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.
3.4.8. Поручить Исполнителю за дополнительную плату осуществление дополнительных работ, не указанных в договоре (далее - платные услуги).

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ.

4.1. Размер платы по настоящему договору включает в себя плату за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.
4.2. Размер платы за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома утверждается в текущих ценах решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Стоимость текущих ремонтов общего имущества распределяется исполнителем для оплаты Собственнику ежемесячно равными долями.
4.3. В случае непринятия собственниками решения о стоимости работ и услуг по текущему ремонту общего имущества или отказа от текущего ремонта, размер платы по настоящему договору включает в себя только плату по содержанию общего имущества многоквартирного дома.
4.4. Оплата Собственником работ по неотложным аварийным ремонтам, произведенным Исполнителем в соответствии с п. 3.2.10. настоящего договора осуществляется на основании платежного документа (квитанции), в котором вышеуказанные работы указываются отдельной строкой. Платежный документ за указанные работы выставляется Собственникам на основании актов выполненных работ, подписанных Исполнителем, членами совета дома, подрядной организацией (в случае если работы производились не Исполнителем).
4.5. Собственник обязан самостоятельно заключить договора на предоставление (поставку) коммунальных услуг со специализированными ресурсоснабжающими организациями.
4.6. Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу Исполнителя не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным на основании платежных документов, представленных не позднее десятого числа, следующего за расчетным.
4.7. Исполнитель направляет плату, полученную от сдачи в аренду общего имущества многоквартирного дома на выполнение работ по текущему ремонту, либо работ, предусмотренных п. 3.2.10. настоящего договора.
4.8. Не использование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием не внесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома.
4.9. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. При внесении платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, Исполнитель вправе начислить Собственнику пени в размере 1/300 действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в платежном документе (квитанции), ежемесячно выставляемой Исполнителем и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой выполненных работ и оказанных услуг по настоящему договору.
5.2. При нарушении Исполнителем обязательств по договору, последний несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
5.3. При нарушении обязательств по договору, предусмотренных п.3.3. настоящего договора, Собственники несут ответственность за все последствия и ущерб, причиненный имуществу третьих лиц.
5.4. Исполнитель не несет ответственность за качество коммунальных услуг, получаемых Собственником, если данные коммунальные услуги поставлены ресурсоснабжающей организацией до границы эксплуатационной ответственности Исполнителя с ненадлежащим качеством.
5.5. В случае непринятия Собственниками решений о проведении текущего и капитального ремонта или отказа в их принятии общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и (или) неисполнения Собственниками обязанностей по оплате таких работ, что повлекло создание аварийных ситуаций и причинение ущерба третьим лицам, общему имуществу многоквартирного дома, имущественную ответственность за причиненный ущерб несут Собственники помещений.
5.6. Исполнитель не несет ответственность за все виды ущерба, возникшие не по его вине.
5.7.В случае причинения материального ущерба Собственнику по вине исполнителя, последний несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

6.1. Настоящий Договор может быть изменен по согласованию сторон по решению общего собрания собственников многоквартирного дома, либо по решению суда в случаях установленным законом.

6.2. Споры, возникшие из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров, а в случае невозможности достижения взаимного соглашения – в судебном порядке.
6.3. В случае смены собственника помещения, новый собственник, при условии предоставления Исполнителю правоустанавливающих документов на помещение, вправе подписать настоящий договор.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

7.1. Настоящий договор заключен сроком на один год, вступает в силу с даты его утверждения общим собранием и подписания собственниками помещений, составляющих не менее 50% от общего числа собственников помещений многоквартирного дома.
7.2. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
7.3. Договор считается продленным на тех же условиях на тот же срок, если за тридцать дней до окончания срока действия настоящего Договора не поступило письменного заявления одной из сторон о намерении его расторгнуть или внести в него изменения.
7.4. По вопросам, не предусмотренным настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

Собственники помещений;

Исполнитель:
ООО «РегионТехСервис»,456913, Челябинская область, г. Сатка, ул. Западный, 6-53, ИНН 7457001944, КПП 745701001, ОГРН 1137457000559, р/с 40702810572000001498 в отделении №8597 Сбербанка России, кор. сч. 30101810700000000602, БИК 047501602, Тел. 8-(35161)-3-90-94.

Директор ООО «РегионТехСервис» _____ /К.В.Балбеков/

М.П.