

## ДОГОВОР

на оказание услуг по содержанию, ремонту, техническому обслуживанию и предоставлению коммунальных услуг многоквартирного дома

№ \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_

г. Краснодар

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2014 г.

ООО «Градострой», именуемое в дальнейшем "Исполнитель", в лице директора Ковалева Михаила Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственник жилого помещения по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул.им.Евдокии Бершанской, дом № \_\_\_\_\_, квартира № \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Заказчик", действующий на основании \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (документ, удостоверяющий право собственности), с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предоставление Заказчику услуг по содержанию и ремонту общего имущества (Приложение 1, приложение 2, Приложение 5) дома № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_, путем заключения договоров со сторонними организациями в интересах Заказчика.

1.2. Заключение договоров в интересах Заказчика со сторонними организациями на обеспечение коммунальными услугами: холодное водоснабжение, водоотведение (Приложение 3, Приложение 4), вывоз мусора в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307, от 06.05.2011 г. № 354.

### 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 2.1. "Исполнитель" обязуется:

2.1.1. Уведомлять Заказчика: о предстоящем капитальном ремонте дома либо занимаемых Заказчиком жилых(нежилых) помещений - за шесть месяцев; о ремонте мест общего пользования жилого дома - за неделю; о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг - за 10 рабочих дней.

2.1.2. Осуществлять первичный регистрационный учет по месту жительства и пребывания.

2.1.3. Предоставлять Заказчику требуемую информацию, непосредственно связанную с вопросами обслуживания жилого дома по письменному запросу в срок не более 3 рабочих дней.

#### 2.2. "Исполнитель" имеет право:

2.2.1. В случае, дорогостоящего ремонта, превышающего резервы на текущий и капитальный ремонт мест общего пользования, по согласованию с Заказчиком, оказывать дополнительные услуги и принимать от Заказчика плату за фактически оказанные услуги по Акту приема-передачи работ.

2.2.2. По согласованию с Заказчиком производить осмотры технического состояния систем электро-, тепло-, водоснабжения и канализации для предотвращения аварий; осмотры инженерного оборудования; приборов учета и контроля в помещении Заказчика, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

2.2.3. Приостановить (ограничить) предоставление коммунальных услуг, в случае возникновения у Заказчика задолженности по оплате коммунальных услуг, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307, от 06.05.2011 г. № 354 .

2.2.4. При отсутствии Заказчика и членов его семьи, во время возникновения аварийной ситуации (порыв водопровода, отопления, затопления стоками и т.д.), входить в жилое(нежилое) помещение в присутствии должностных лиц и свидетелей.

2.2.5. При отсутствии письменного уведомления от Заказчика об обоснованном нулевом расходе коммунальных услуг начислять плату за коммунальные услуги и содержание дома по среднемесячным расчетам или нормативам потребления услуг, в случае несвоевременной подачи показаний приборов учета коммунальных услуг.

2.2.6. Требовать поверку или замену индивидуальных приборов учета Заказчика, в связи с его неисправностью или окончанием срока эксплуатации .

#### 2.3. "Заказчик" обязуется:

2.3.1. Поддерживать общее имущество в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

2.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме и нести общие домовые расходы по коммунальным услугам.

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ЗАКАЗЧИК

2.3.3. Не устанавливать и не использовать электрические приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирной электрической сети (свыше 2.6 Квт).

2.3.4. Обеспечить сохранность пломб на общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в помещении.

2.3.5. При длительном (свыше 3 дней) отсутствии Заказчика и членов его семьи в помещении (сдача в аренду, предоставление помещения в иное пользование, длительный выезд и т.д.) Заказчик уведомляет об этом Исполнителя до своего отсутствия с указанием своих контактных телефонов и адреса своего места жительства для связи в экстренных случаях (аварии на инженерных сетях и т.п.). При этом несение расходов возлагается на Заказчика, а не на арендатора или иного пользователя помещения.

2.3.6. Ежемесячно сдавать Исполнителю показания приборов учета коммунальных услуг 25 числа каждого месяца, только на бланках Исполнителя (Приложение 6), которые выдаются бухгалтером.

2.3.7. **Часы приема граждан (вторник 18.00-20.30ч, четверг: 18.00-20.30ч), в цокольном этаже 3-го подъезда ж.д. по ул. им. Е. Бершанской, 412.**

#### **2.4. "Заказчик" имеет право:**

2.4.1. Пользоваться общим имуществом, получать коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни и здоровья, не причиняющие вред его имуществу.

2.4.2. Получать от Исполнителя сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг (лично или через своего представителя) по письменному запросу не позднее 2 рабочих дней. При этом Заказчик возмещает Исполнителю все затраты произведенные по данному запросу.

2.4.3. Контролировать выполнение Исполнителем его обязательств по Договору в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативными актами.

2.4.4. Истребовать с Исполнителя в полном объеме финансовых затрат возникших у Заказчика в связи с несвоевременным исполнением, либо бездействием Исполнителя при выполнении условий настоящего договора.

### **3. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифами организаций поставщиков коммунальных услуг (ресурсоснабжающие организации), с учетом общей площади помещения, иных количественных и качественных характеристик дома, численности семьи собственника, количества зарегистрированных и проживающих граждан, нормативов потребления услуг (если нет приборов учета), объема их потребления (при наличии приборов учета) и качества предоставления коммунальных услуг.

3.2. Ежемесячно до 5 числа месяца следующего за расчетным Исполнитель предоставляет Заказчику счет-квитанцию на оплату фактически предоставленных услуг.

3.3. Ежемесячно до 15 числа месяца следующего за расчетным Заказчик производит оплату за фактически предоставленные услуги путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя.

3.4. Стоимость содержания и ремонта общего имущества, вывоз твердых бытовых отходов определяется постановлением администрации МО гор. Краснодара или утверждается решением Совета многоквартирного дома (протоколом собрания).

3.5. Денежные средства, перечисленные Заказчиком в оплату коммунальных услуг предоставленных сторонними организациями и зачисленные на расчетный счет Исполнителя являются собственностью сторонних организаций и перечисляются Исполнителем на расчетные счета организаций в объемах и в сроки предусмотренные условиями договоров с организациями предоставляющими конкретные коммунальные услуги.

### **4. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

4.1. Заказчик разрешает Исполнителю придавать общей огласке личную информацию о нем и сумме его задолженности, в случае возникновения просроченной задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.

4.2. По вопросам, не урегулированным Договором, стороны руководствуются действующим Законодательством.

4.3. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам или их части в случае:

1) если в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем Законодательстве, делающие невозможным их исполнение;

2) невыполнение условий Договора явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

4.4. Приложения 1, 2, 3, 4, 5, 6 являются неотъемлемой частью договора.

### **5. ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ И УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ.**

5.1. Кровля. Протечки в отдельных местах кровли – 1 сутки.

5.2. Оконные и дверные заполнения в подъездах. Разбитые стекла – 3 суток. Входные двери в подъездах – 3 суток.

5.3. Наружная отделка – 5 суток.

5.4. Санитарно-техническое оборудование. Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений – немедленно. Санитарно-технические работы выполняемые в помещении Заказчика – 2 сут.

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ЗАКАЗЧИК

5.5. Электрооборудование. Неисправности в вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников – 3 часа. Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий – 3 часа. Неисправности аварийного порядка – немедленно. Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников) – 7 суток.

**5.6. Диспетчерская служба ООО «Градострой» расположена в цокольном этаже, 3 подъезда, дома №412, по ул. Бершанской. Прием заявок с 9-00 ч до 17-00 ч, тел. 227-83-01.**

**В случае аварии звонить по телефонам: диспетчерская ООО «Градострой» т. 227-83-01, диспетчерская по вопросам отключения воды т. 219-11-14, по вопросам отключения эл. энергии - т. 237-54-56.**

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

- 6.1. Договор вступает в силу с «01» января 20\_\_ г. и действует до «31» декабря 20\_\_ г.
- 6.2. Договор заключен сроком на один год.
- 6.3. Договор, в период его действия, может быть расторгнут:
  - по инициативе общего собрания собственников жилого дома
  - по инициативе управляющей компании ООО «Градострой»
  - по соглашению сторон
- 6.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.
- 6.5. В договор, в период его действия, по взаимному согласию Сторон могут быть внесены изменения и дополнения оформленные в письменном виде и подписаны обеими Сторонами.

## **7. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ООО «ГРАДОСТРОЙ»**

- 7.1 Свидетельство о государственной регистрации юридического лица 23 № 006039144 от 24.05.2006 г.
- 7.2 Свидетельство 23 № 001109066 от 24.05.2006 г.
- 7.3 Свидетельство 23 № 006053600 от 18.12.2006 г.
- 7.4 Свидетельство 23 № 007283142 от 23.03.2009 г.
- 7.5 Свидетельство 23 № 007283141 от 23.03.2009 г.
- 7.6 Свидетельство 23 № 007527695 от 07.12.2009 г.

## **8. ПОРЯДОК КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

ООО «Градострой» ежегодно, в течение первого квартала, направляет отчет о выполнении условий договора представителям Совета дома .

## **9. РЕЖИМ РАБОТЫ**

Юридический адрес ООО «Градострой»: г. Краснодар, ул. Дзержинского, д. 8/1, тел.: 224-42-36, 224-42-18, режим работы ООО «Градострой»: с 8-30 ч до 17-30 ч, перерыв с 12-30 ч до 13-30 ч. Выходной: суббота, воскресенье.

**Прием граждан осуществляется по адресу: г. Краснодар, ул. им. Е.Бершанской, дом № 412, цокольный этаж 3-го подъезда, часы приема граждан (вторник 18.00-20.30 ч, четверг: 18.00-20.30 ч), тел. 227-83-03**

## **10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

### **ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

**ООО «Градострой»**

ОГРН 1062308019993

ИНН 2308118256 КПП 230801001

Адрес: 350020, г.Краснодар,

ул.Дзержинского, д.8/1

р/с 40702810100340000043

к/с 30101810200000000722

в КБ «Кубань Кредит» г.Краснодар

БИК 040349722

Тел.227-83-01

### **ЗАКАЗЧИК:**

\_\_\_\_\_

Паспорт: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

выдан: «\_\_» \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Конт.тел. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / Ковалев М.Е./

МП

## Состав общего имущества ж/дома по \_\_\_\_\_

1. Лестничные клетки.
2. Наружные сети канализации, водопровода, газопровода, телефонизации.
3. Крыша.
4. Чердак.
5. Подвалы.
6. Помещения заняты оборудованием.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2

## Перечень услуг и работ по содержанию, текущему ремонту

**1. По содержанию общего имущества многоквартирного дома:**

Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, внутридомовых электрических сетей до квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

Проведение технических осмотров и обходов (обследований) общего имущества и при необходимости:

Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; осмотр, очистка и замена регулирующих кранов вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры; набивка сальников, смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров - подача заявок, в соответствии с заключенными договорами со сторонними организациями).

Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.), ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках.

Смена небольших участков трубопроводов (до 2 метров) общего пользования.

Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.), ремонт электрощитов, замена плавких вставок в них, проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

Прочистка канализационных труб, канализационного лежака и трубопроводов горячего и холодного водоснабжения - подача заявок, в соответствии с заключенными договорами со сторонними организациями .

Проверка исправности канализационных вытяжек и их прочистка.

Частичный ремонт кровли.

Закрытие люков и входов на чердаки.

Проверка газовых стояков на герметичность.

**2. По подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:**

- 2.1. Укрепление и прочистка водосточков, водосточных труб, колен и воронок.
- 2.2. Консервация системы центрального отопления.
- 2.3. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
- 2.4. Ремонт просевших отмосток.

**3. По подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:**

- 3.1. Утепление нижнего и верхнего розлива отопления и горячего водоснабжения.
- 3.2. Ремонт и очистка кровли, сливов и желобов, укрепление и ремонт парапетных ограждений крыши.
- 3.3. Остекление и закрытие чердачных слуховых окон, остекление лестничных клеток в две нитки.
- 3.4. Ремонт входных дверей, установка пружин или доводчиков и ограничителей (остановы).
- 3.5. Ремонт отмосток.
- 3.6. Ремонт и замена трубопроводов (до 2-х метров) холодного и горячего водоснабжения (с последующим гидравлическим испытанием).
- 3.7. Ревизия запорной арматуры холодного и горячего водоснабжения.

**4. По содержанию придомовой территории:****4.1. Уборка в зимний период:**

- подметание свежесневыпавшего снега - 1 раз в сутки;
- посыпка территорий противогололедными материалами – по мере необходимости;
- подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;
- очистка территории от наледи и льда - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора — 3 раза в неделю;
- уборка контейнерных площадок - 3 раза в неделю.

**4.2. Уборка в теплый период:**

- подметание территорий - 3 раза в неделю;
- очистка урн от мусора - 3 раза в неделю;
- промывка урн - 1 раз в неделю;
- *уборка газонов - 1 раз в неделю;*
- *выкашивание газонов - 3 раза в сезон;*
- *уборка контейнерных площадок — 3 раза в неделю;*
- вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год;
- *протирка указателей - 5 раз в год.*

## **5. По уборке подъездов:**

- 5.1. Влажное подметание лестничных площадок и маршей всех этажей – 3 раза в неделю.
- 5.2. Мытье лестничных маршей и площадок нижних 2-х этажей - 2 раза в неделю.
- 5.3. Мытье лестничных маршей и площадок выше 2-го этажа - 1 раза в неделю.
- 5.4. Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов - 2 раза в месяц.
- 5.5. Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.
- 5.6. Мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год.

## **6. По работам, связанным с вывозом мусора:**

- 6.1. Вывоз мусора из контейнеров – по графику.

## **7. По обеспечению безопасности и санитарного состояния:**

- 7.1. Посыпка территорий песком в зимнее время – по мере необходимости.
- 7.2. Дератизация, дезинфекция подвалов – по мере необходимости.

## **8. Текущий ремонт общего имущества дома включает:**

- 8.1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, отмосток и входов в подвалы.
- 8.2. Герметизация стыков, швов и трещин стен, ремонт и окраска фасадов на отдельных участках.
- 8.3. Усиление и устранение неисправностей кровли, замена и восстановление отдельных участков; ремонт и замена водосточных труб, желобов (фартуков) и ограждений.
- 8.4. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
- 8.5. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, козырьков над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.
- 8.6. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
- 8.7. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар затопление и др.).
- 8.8. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних общедомовых систем центрального отопления, водоснабжения и канализации.
- 8.9. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).

## **9. Перечень работ по техническому обслуживанию помещений Заказчика:**

(стоимость выполнения работ входит в оплату за «содержание»)

- 9.1. Обслуживание стояков холодного и горячего водоснабжения до запорной арматуры («до крана»).
- 9.2. Устранение незначительных неисправностей электрических устройств и проводки до ИПУ.

Изменение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества производится в соответствии с действующим Законодательством ( по решению общего собрания собственников ж/дома)

Контроль за состоянием общего имущества жилого дома проводится с периодичностью, установленной техническими регламентами, нормативными актами и Договором. Результаты контроля оформляются в форме записи в журнале.

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 3**

### **Перечень и параметры качества предоставления коммунальных услуг**

**Холодное водоснабжение:** состав и свойства воды в соответствии с ГОСТ 2874-82 "Вода питьевая".  
Круглосуточное бесперебойное водоснабжение в течение года.

**Водоотведение:** круглосуточное функционирование в течение года.

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 4**

### **Перечень тарифов многоквартирного жилого дома по адресу: \_\_\_\_\_**

1. **Содержание дома** — 13,41 руб./м<sup>2</sup> (калькуляция см. ПРИЛОЖЕНИЕ 5)
2. **Вывоз ТБО** — (тариф рассчитывается согласно договору с ООО «Мусороуборочная компания»);
3. **Холодное водоснабжение** (тариф ОАО Международный аэропорт «Краснодар» - **15,55 руб./м<sup>3</sup>**);
4. **Водоотведение** (тариф ООО «Краснодар Водоканал» - **14,15 руб./м<sup>3</sup>**).

**ПРИЛОЖЕНИЕ 5**

**Калькуляция тарифа на содержание многоквартирного жилого дома  
по ул. ул. \_\_\_\_\_**

1. Фонд оплаты труда (в т.ч. ПФР, ФСС) = 9,95 руб./м2
2. Текущий ремонт (резерв) = 2,00 руб./м2
3. Содержание АУП (в т.ч. хозяйственные расходы, канцтовары, прочие налоги, обслуживание ПК, коммунальные услуги, прочие (непредвиденные) расходы) — 1,46 руб./м2

Содержание МКД = 13,41 руб./м2

Тариф на содержание многоквартирного дома, в течение всего срока действия настоящего договора, может повышаться на основании протокола голосования собственников.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 6**

№ кв. _____, ул. _____		
Фамилия И.О. _____		
	Показания на 25.____.20__г.	Примечание:
Хол.вода		
Гор.вода		
Количество фактически проживающих: _____ чел.		
№ телефона контактного лица: _____		
подпись _____		

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ЗАКАЗЧИК

\_\_\_\_\_/ Ковалев М.Е./

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_/