

ДОГОВОР
на оказание услуг по содержанию, ремонту, техническому обслуживанию и предоставлению коммунальных услуг многоквартирного дома № ____ по ул. _____

г. Краснодар

" ____ " _____ 20__ 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: _____

№ _____, _____, именуемый в дальнейшем "Заказчик", действующий на основании _____ (документ, удостоверяющий право собственности), с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Исполнитель обязуется обеспечить предоставление услуг по содержанию и ремонту общего имущества (Приложение 1, приложение 2) дома _____.
- 1.2. Обеспечить Заказчика коммунальными услугами: теплоснабжение, электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (Приложение 3) 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. Оказывать дополнительные услуги и принимать от Заказчика плату за оказанные услуги.
- 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.
- 1.3. 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.
- 2.2.3. 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.
- 2.2.4. Начислять плату за коммунальные услуги и содержание дома по нормативам потребления услуг в случае несвоевременной подачи показаний приборов учета коммунальных услуг.

2.3. "Заказчик" обязуется:

- 2.3.1. Не устанавливать и не использовать электрические приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирной электрической сети (свыше 2.6 кВт).
- 2.3.2. Обеспечить сохранность пломб на общих(квартирных) или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в помещении.
- 2.3.3. Предоставлять Исполнителю сведения, в течение 3 рабочих дней, об изменении количества граждан проживающих в жилом помещении, для расчета размера оплаты за вывоз мусора и пользование лифтами.
- 2.3.4. При длительном (свыше 3 дней) отсутствии Заказчика и членов его семьи в помещении (сдача в аренду, предоставление помещения в иное пользование, длительный отъезд 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.
- 2.3.5. Ежемесячно сдавать Исполнителю показания приборов учета коммунальных услуг 25 числа каждого месяца, только на бланках Исполнителя (Приложение 4), которые выдаются бухгалтером.
- 2.3.6. Часы приема граждан (вторник 18.00-20.00 ч, четверг: 18.00-20.00 ч), в цокольном этаже 3 подъезда.

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.

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. Исполнитель выдает квитанцию об оплате за услуги до 5 числа месяца следующего за расчетным.
- 3.3. Заказчик вносит плату за услуги на расчетный счет Исполнителя не позднее 15 числа месяца следующего за расчетным.
- 3.4. В случае несвоевременного внесения платы за содержание, ремонт и коммунальные услуги Заказчик уплачивает пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты (п.14 ст.155 Жилищного кодекса РФ), от невыплаченной в срок суммы за каждый день задержки по день фактической оплаты. Пеня начисляется с 30 числа, месяца следующего за расчетным.
- 3.5. Стоимость содержания и ремонта общего имущества технического обслуживания лифтов и вывоз твердых бытовых отходов определяется постановлением администрации г. Краснодара.

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.

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.
- 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. Лифт. Неисправности лифта – не более 1 сутки.
- 5.7. Диспетчерская служба ООО «Градострой» расположена в цокольном этаже, 3 подъезда, дома №412, по ул. Бершанской. Прием заявок с 8-30 ч до 17-30 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 момента подписания его сторонами. Договор заключен сроком на один год.
- 6.2. Договор может быть расторгнут:
- по инициативе общего собрания собственников жилого дома
 - по инициативе управляющей компании ООО «Градострой»
 - по соглашению сторон

6.3. 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.

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 каждому собственнику.

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 18.00-20.00 ч, четверг: 18.00-20.00 ч), тел. 227-83-01

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

_____/ Ковалев М.Е./

МП

ЗАКАЗЧИК:

Паспорт: серия _____ № _____

выдан: «__» _____ г. _____

зарегистрирован по адресу: _____

Конт.тел. _____

_____/_____/_____

Состав общего имущества ж/дома по ул. _____

1. Лифты пассажирские, лифтовые шахты, машинные помещения – _____
2. Технический этаж (чердак).
3. Лестничные клетки.
4. Лифтовые холлы.
5. Межквартирные коридоры.
6. Благоустроенная территория вокруг дома.
7. Наружные сети канализации, водопровода, газопровода, телефонизации.
8. Крыша.
9. Инженерное оборудование обслуживающее более одного помещения.
10. Помещения занятые оборудованием.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Перечень услуг и работ, выполняемых Исполнителем ж/дома по ул. _____**1. По содержанию общего имущества многоквартирного дома:**

Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, 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 вентиляей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры; набивка сальников, смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров).

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, вентиляей, 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 (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.

Проверка исправности канализационных вытяжек и их прочистка.

Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах и их прочистка.

Частичный ремонт кровли, уборка мусора, грязи, снега и наледи с кровли.

Укрепление и прочистка защитных решеток водоприемных воронок и водостоков.

Укрепление козырьков и ограждений.

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 водостоков, 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. Ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание системы отопления.

3.2. Укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов проверенными контрольно-измерительными приборами.

3.3. Утепление нижнего и верхнего розлива отопления и горячего водоснабжения.

3.4. Ремонт и очистка кровли, сливов и желобов, укрепление и ремонт парапетных ограждений крыши.

3.5. Остекление и закрытие чердачных слуховых окон, остекление лестничных клеток в две нитки.

3.6. Ремонт входных дверей, установка пружин или доводчиков и ограничителей (остановы).

3.7. Ремонт отмосток.

3.8. Ремонт, утепление и прочистка вентиляционных каналов.

3.9. Ремонт и прочистка наружных водостоков.

3.10. Ремонт и замена трубопроводов холодного и горячего водоснабжения (с последующим гидравлическим испытанием).

3.11. Ревизия запорной арматуры холодного и горячего водоснабжения.

4. По содержанию придомовой территории:

4.1. Уборка в зимний период:

- подметание свежевывающего 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 - 1 раз в сутки;

- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки.

4.2. Уборка в теплый период:

- подметание территорий - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в сутки;
- промывка урн - 1 раз в неделю;
- уборка газонов - 1 раз в сутки;
- выкашивание газонов - 3 раза в сезон;
- поливка газонов, зеленых насаждений(при t воздуха выше +25 град.С) - 1 раз в сутки;
- поливка газонов, зеленых насаждений(при t воздуха ниже +25 град.С) - 2 раза в неделю;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;
- стрижка кустарников, 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 – ежедневно.
- 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. Мытье пола кабины лифта – ежедневно.
- 5.5. Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов - 2 раза в месяц.
- 5.6. Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.
- 5.7. 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 – ежедневно.
- 6.2. Мойка, очистка и дезинфекция контейнеров - 1 раз в месяц.

7. По обеспечению безопасности и санитарного состояния:

- 7.1. Удаление с крыш снега и наледей – по мере необходимости.
- 7.2. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев 2 раза в год - весной и осенью.
- 7.3. Посыпка территорий песком в зимнее время – по мере необходимости.
- 7.4. Дератизация, дезинфекция подвалов – по мере необходимости.

8. Текущий ремонт общего имущества дома включает:

- 8.1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
- 8.2. Герметизация стыков, швов и трещин стен, ремонт и окраска фасадов.
- 8.3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин перекрытий, их укрепление и окраска.
- 8.4. Усиление и устранение неисправностей кровли, замена и восстановление отдельных участков; ремонт и замена водосточных труб, желобов (фартуков) и ограждений; ремонт гидроизоляции утепления и вентиляции.
- 8.5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
- 8.6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, козырьков над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.
- 8.7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
- 8.8. 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.).
- 8.9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних общедомовых систем центрального отопления, водоснабжения и канализации.
- 8.10. 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).
- 8.11. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции;
- 8.12. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.
- 8.13. Текущий ремонт общего имущества жилого дома проводится с периодичностью, установленной техническими регламентами и нормативными актами.

9. Перечень работ по техническому обслуживанию помещений Заказчика:

(стоимость выполнения работ входит в оплату за "содержание")

- 9.1. замена прокладок, сальниковых набивок водоразборной арматуры с устранением утечки воды;
- 9.2. устранение течи санитарно-технических приборов, регулировка смывного бачка с устранением утечки воды;
- 9.3. укрепление расшатанного унитаза, умывальника, раковины, мойки;
- 9.4. устранение засоров стояков;
- 9.5. наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок;
- 9.6. промывка трубопроводов и нагревательных приборов;

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

Отопление: бесперебойное теплоснабжение в течение всего отопительного сезона. Отопительный сезон начинается (заканчивается) в соответствии с распоряжением Главы города при установлении среднесуточной температуры наружного воздуха ниже(выше) +8 град. С в течение пяти суток подряд.

Периодическое отопление осуществляется при пониженных среднесуточных температурах наружного воздуха и других неблагоприятных погодных условиях в соответствии с распоряжением Главы города.

Нормативные параметры температуры воздуха в помещениях при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений (допустимо отклонение по ГОСТ 30494):

Жилая комната	+18 град. С
Угловая комната	+20 град. С
Кухня	+18 град. С

Горячее водоснабжение: бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года. Температура воды в точках водоразбора (краны, смесители) системы горячего водоснабжения должна быть не менее +50 град. С, но не более +75 град. С.

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.

Электроснабжение: величина напряжения 220 (плюс, минус 10%) Вольт. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года в соответствии с Правилами устройства электроустановок (ПУЭ) для данного жилого дома.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

№ кв. _____,			
Ф.И.О. _____			
	Пред. показания на 25. __.20 __ г.	Показания на 25. __.20 __ г.	ИТОГО расход:
Хол.вода			
Гор.вода			
Эл.энергия			
Количество фактически проживающих:			чел.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ЗАКАЗЧИК

_____ / Ковалев М.Е./

_____ / _____ /