

**Договор**  
**на обслуживание жилого и нежилого фондов,**  
**находящихся в управлении Заказчика.**

г. Челябинск

« 01» января 2016г.

**ТСЖ «Дом-сервис»**, в лице председателя Фалейчика Михаила Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны и **ООО «Жилищник»**, в лице и.о. директора Вагановой Тамары Ивановны, действующей по доверенности № 1 от 01.01.2016г., именуемое в дальнейшем «Подрядчик», с другой стороны, заключили настоящий договор подряда о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

*1. Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязанности:*

1.1 По осуществлению комплекса работ и услуг по содержанию общего имущества жилого дома № 6 по ул. Татьянической и техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств и технических коммуникаций внутри жилого дома, выполняемых в течение всего жизненного цикла здания постоянно или с установленной нормативными документами периодичностью с целью поддержания его сохранности и надлежащего санитарно-гигиенического состояния, в том числе:

- а) технический надзор за состоянием общего имущества жилого дома (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний;
- б) выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества жилого дома (ограждающих конструкций, подъездов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний и предложений органов государственной жилищной инспекции, Госэнергонадзора, государственной противопожарной службы, государственной санитарно-эпидемиологической службы;
- в) незамедлительное устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности потребителей;
- г) выполнение работ по санитарной уборке и очистке общего имущества жилого дома (подъездов, чердаков, подвалов) и придомовых территорий, в том числе по уходу за зелеными насаждениями;

**2. Обязанности и права сторон**

**2.1 Общие обязанности.**

В своей деятельности Заказчик и Подрядчик обязуются обеспечить выполнение требований по качеству содержания и ремонта фонда, определенных в процессе заключения договора по соглашению сторон в зависимости от состояния фонда, а также установленных и фактически полученных объемов финансирования, в рамках действующих законодательных, нормативных и методических документов, регулирующих вопросы содержания и ремонта фонда, в том числе:

- «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003г № 170;
- «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения (ВСН 58-88р)», утвержденные Приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23 ноября 1988г. № 312;
- Государственным стандартом РФ ГОСТ Р 51617-2000 «Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия», принятом постановлением Госстандарта РФ от 19 июня 2000г. № 158-ст;
- «Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда» МКД 2-04.2004, утвержденное Госстроем РФ;
- нормативными актами Челябинской области и г. Челябинска и иными нормативно-правовыми актами органов государственной власти.

С момента вступления договора в силу стороны обязуются уведомить жильцов, собственников, арендаторов и иных лиц, находящихся в обслуживаемом фонде о своем наименовании, адресе и телефонах, именах ответственных должностных лиц и их телефонах.

**2.2 Обязанности и права заказчика.**

**2.2.1 Заказчик обязуется:**

- проводить систематический (в том числе - внеплановый) контроль за качеством выполнения работ Подрядчиком по обслуживанию, содержанию и текущему ремонту фонда;
- регулярно проводить обследование санитарного и технического состояния домов, придомовых территорий, мест общего пользования, обслуживаемых Подрядчиком, и оценивать качество выполнения порученных Подрядчику работ, составлять по результатам обследования и проверок соответствующие акты, являющиеся основанием для определения выполнения объемов работ и расчетов за их выполнение;
- осуществлять приемку выполненных работ;



- осуществлять оплату работ Подрядчика, исходя из установленной сметной стоимости работ и фактическим качеством и объемом их выполнения в порядке, установленном Разделом 3 настоящего договора;
- своевременно и оперативно доводить до сведения Подрядчика поступающие от жильцов жалобы и заявления на плохое качество обслуживания. В случае получения таких жалоб и заявлений от нанимателей или собственников помещений, арендаторов и иных лиц, заключивших договоры управления с заказчиком и связанных с исполнением обязанностей Подрядчика по настоящему договору, предложить устранить указанные недостатки в разумный срок и получить письменные объяснения по данным жалобам или заявлениям от Подрядчика;
- выдавать Подрядчику предписания на приостановку работ, если они ведутся с нарушением установленных норм и правил и создают угрозу жизни и здоровья людей, возникновению аварийных ситуаций;
- при необходимости направлять своих представителей для оперативного решения вопросов, требующих согласования с Заказчиком, при выполнении работ в рамках настоящего договора.
- по запросу Подрядчика представлять данные о Потребителях обслуживаемого фонда на основе баз данных Заказчика.
- информировать Подрядчика об изменении тарифов, банковских и иных реквизитов Заказчика.
- совместно с Подрядчиком принимать меры по взысканию задолженности с нанимателей или собственников помещений и иных лиц, заключивших договоры управления с Заказчиком и связанных с исполнением обязанностей Подрядчика по настоящему договору;
- информировать Подрядчика об изменении тарифов, банковских и иных реквизитов Заказчика.

#### 2.2.2 Заказчик вправе:

- Обращаться в органы государственного надзора и контроля с целью экспертизы соответствия качества произведенных работ необходимым стандартам и требованиям договора.
- В случае установления факта неудовлетворительного качества или объемов выполненных работ ниже установленного законодательством, снизить уровень оплаты работ в соответствии с Приложением № 3.
- Отказаться полностью или частично от услуг Подрядчика в случае неисполнения или систематического некачественного исполнения обязательств по договору, предупредив последнего не менее чем за тридцать дней.
- представлять Подрядчику счета для оплаты штрафных санкций, взысканных с Заказчика органами государственного надзора и контроля по работам, выполняемым Подрядчиком.

### 2.3 Обязанности и права Подрядчика.

#### 2.3.1 Подрядчик обязуется:

- Выполнять работы, указанные в Разделе 2 настоящего договора в установленных объемах и соответствующего качества собственными трудовыми и материальными ресурсами. Выполнение работ другими подрядчиками (субподрядчиками) допускается только с письменного согласия Заказчика. Трудовые ресурсы Подрядчика должны быть соответствующим образом аттестованы, сертифицированы и т.п., а также иметь необходимые знания нормативной документации, в том числе знание нормативных актов, перечисленных в п. 2.1. настоящего договора.
- Предоставлять Заказчику требуемую информацию, непосредственно связанную с выполнением работ и услуг на обслуживаемом фонде.
- Предоставлять Заказчику предложения о пересмотре объема выполняемых по договору работ в случае уменьшения или задержки финансирования.
- Вести учет в установленной форме всех выполненных работ и услуг, финансовую и бухгалтерскую документацию.
- В любое время, по запросу Заказчика, направлять своих представителей для оперативного решения вопросов, возникающих при выполнении работ по настоящему договору, при проведении контроля, при приемке выполненных им работ, а также для разбора жалоб и заявлений Потребителей, контролирующих органов и самого Заказчика;
- Принимать срочные меры по устранению аварийных ситуаций и их последствий вне зависимости от состояния расчетов между Подрядчиком и Заказчиком. О необходимости выполнения таких работ незамедлительно сообщать Заказчику.
- Совместно с Заказчиком контролировать соблюдение Потребителями требований действующего законодательства, в том числе Правил пользования жилыми помещениями. Обо всех нарушениях немедленно сообщать Заказчику для принятия необходимых мер.
- Совместно с Заказчиком ежеквартально производить сверку Потребителей, занимающих помещения в обслуживаемом фонде.
- По поручению Заказчика принимать меры по погашению задолженности по оплате коммунальных, жилищных, прочих услуг.
- Своевременно информировать Потребителей о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, а также об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий.
- Принимать все меры по сохранности общего имущества жилых домов, нести полную ответственность за несоблюдение условий настоящего договора, возмещать в полном объеме без привлечения заказчика, ущерб, причиненный по вине Подрядчика общему имуществу, а так же нанимателям, собственникам, арендаторам помещений.
- Пресекать любые неправомерные действия физических и юридических лиц, направленные на причинение вреда общему имуществу фонда.

#### 2.3.2. Подрядчик вправе:

- Требовать своевременной оплаты выполненных работ и оказанных услуг в соответствии с их объемом и качеством.



- Расторгнуть договор с Заказчиком при неисполнении последним существенных условий по договору, предупредив Заказчика не менее чем за два месяца и предъявив письменные обоснования для отказа.
- Привлекать подрядчиков (субподрядчиков) на выполнение работ, связанных с содержанием и ремонтом фонда только после согласования с Заказчиком. Копии таких договоров должны быть представлены Заказчику по его просьбе.
- Вносить поштатные изменения в смету расходов на содержание и обслуживание фонда без уведомления Заказчика, если это не ведет к изменению общей стоимости и качества работ по договору.

### **3. Стоимость работ и порядок расчетов**

3.1 Стоимость выполненных работ и оказанных услуг по данному договору определяется согласно утвержденной Заказчиком и согласованной с Подрядчиком сметы затрат (Приложение № 1), которая может изменяться по мере изменения тарифов.

3.2 Расчет за выполненные работы по настоящему договору производится путем перечислением денежных средств на расчетный счет Подрядчика в течение 10 дней с даты подписания актов выполненных работ и акцепта Заказчиком счета-фактуры за отчетный период.

3.3 Заказчик вправе на основе составленных актов:

- уменьшить размер оплаты при неудовлетворительном выполнении Подрядчиком возложенных на него работ;
- не оплачивать конкретные не выполненные работы;
- удерживать из оплаты Подрядчика денежные суммы в размере:
  - штрафных санкций, наложенных на заказчика за нарушение установленных норм по содержанию жилых домов;
  - материального и морального ущерба, взысканного с заказчика судебными решениями;
  - других убытков, причиненных по вине Подрядчика;
- задерживать оплату выполненных работ до момента устранения Подрядчиком допущенных нарушений в качестве выполненных работ.

### **4. Ответственность сторон**

4.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

4.2. Подрядчик несет имущественную ответственность за несохранность оборудования обслуживаемого фонда, предоставленных служебных помещений и другого имущества.

4.3. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам или их части, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

4.4. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

4.5. Подрядчик, в соответствии с законодательством РФ, несет материальную ответственность в полном объеме за причиненные заказчику убытки и реальный ущерб его имуществу, явившиеся причиной неправомерных действий (бездействия) подрядчика и/или его персонала при выполнении работ в рамках настоящего договора.

4.6. Подрядчик не несет материальной ответственности и не возмещает заказчику убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб имуществу, если он возник в результате:

а) стихийных бедствий:

пожара (возникшего не по вине подрядчика и не из-за нарушения им своих обязательств по настоящему договору); наводнения; - других стихийных бедствий, нехарактерных для данной местности и произошедших по не зависящим от сторон причинам.

б) умышленных действий Потребителей или третьих лиц;

в) грубой неосторожности Потребителей или третьих лиц;

г) аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Подрядчика и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии;

д) гражданских волнений, забастовок, военных действий и т.д.

4.7. Подрядчик не несет ответственности за нарушение своих обязанностей по настоящему договору и ухудшение качества выполняемых работ в случае задержки финансирования этих работ. При этом он не вправе приостановить или прекратить выполнение работ по настоящему договору, если стороны не договорятся об обратном с подписанием соответствующего соглашения.

### **5. Прочие условия**

5.1. Споры и разногласия сторон решаются путем переговоров или в судебном порядке.

5.2. Все изменения по Договору оформляются в письменном виде, подписываются обеими сторонами и являются неотъемлемой частью Договора. Никакие устные договоренности сторон не имеют силы, если в Договор не включены изменения, подписанные обеими сторонами.

Договор составляется в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

### **6. Изменение и расторжение договора.**

6.1. Стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить настоящий договор.

6.2. Соглашение об изменении или расторжении договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями каждой из сторон.



- 6.3. Сторона, инициатор расторжения договора выплачивает другой стороне все понесенные расходы, связанные с расторжением договора. Под такими расходами понимаются: стоимость произведенных, но неоплаченных работ, стоимость неизрасходованных, но приобретенных материалов, расходы на подбор иной эксплуатирующей организации, расходы на устранение невыполненных или некачественно выполненных работ и т.д.
- 6.4. Односторонний отказ от принятых на себя в соответствии с условиями договора обязательств не допускается.
- 6.5. Требование об изменении или расторжении договора может быть заявлено заинтересованной стороной в суд только после получения отказа другой стороны от этого требования, либо неполучения ответа на данное требование в срок более 30 дней.

<b>ТСЖ «Дом-сервис»</b> 454080, г. Челябинск, ул. Татьянической, 6 ИНН 7453093285, КПП 745301001 р./с 40703810312720000373; к/с 30101810400000000779 в ПАО «Челябинвестбанк» БИК 047501779  Председатель ТСЖ «Дом-сервис»  / М.И. Фалейчик	<b>ООО «Жилищник»</b> 454080, г. Челябинск, ул. Татьянической, 6 ИНН 7453151314, КПП 745301001 р./с 40702810590000010343; к/с 30101810400000000779 в ПАО «Челябинвестбанк» БИК 047501779  и.о. Директор ООО «Жилищник»  / Т.И. Ваганова
--	---



Приложение № 1 к договору от 01.01.2016г.

Сметная стоимость работ на обслуживание жилого дома № 6 по ул.Татьянической  
с 01 января 2016г.

№ п/п	Наименование	Сумма в месяц, руб.
1	Уборка придомовой территории	3 600
2	Уборка мест общего пользования	3 000
3	Техническое обслуживание	22 300
		<b>28 900</b>

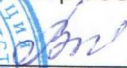
Председатель ТСЖ «Дом-сервис»



/ М.И. Фалейчик



и.о. Директор ООО «Жилищник»



/ Т.И. Ваганова



## Перечень НПА, регулирующих отношения по настоящему договору

- «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ;
- «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170,
- «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения (ВСН 58-88р)», утвержденные Приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. № 312,
- Государственном стандартом РФ ГОСТ Р 51617-2000 «Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия», принятом постановлением Госстандарта РФ от 19 июня 2000 г. № 158-ст;
- «Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда» МДК 2-04.2004, утвержденное Госстроем РФ;
- «Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг», утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 306;
- «Правила предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 307;
- «Правила пользования жилыми помещениями», утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. № 25;
- «Правила предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов», утвержденные Постановлением Правительства РФ от 10 февраля 1997 г. № 155;
- «Правила пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации», утвержденные Постановлением Правительства РФ от 12 февраля 1999 г. № 167,
- «Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок», утвержденные Приказом Минэнерго РФ от 24 марта 2003 г. № 115,
- «Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей», утвержденные Приказом Минэнерго РФ от 13 января 2003 г. № 6;
- «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» и «Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденные Постановлением Правительства от 13 августа 2006 г. № 491;