

# Договор на эксплуатацию и содержание общего имущества

№ 310

г. Новороссийск

"24" июня 2015 г.

ТСН «Пионерская.8», в лице Председателя правления Левчук Любови Анатольевны, действующей на основании Протокола № 1 от «24» мая 2015г., именуемое в дальнейшем "Заказчик", и ИП Язвинский Денис Васильевич, ИНН 23156954582, ОГРН ИП 312231526400021, именуемый в дальнейшем "Исполнитель", вместе именуемые Стороны, заключили договор о нижеследующем:

## 1. Общие положения

1.1. По данному договору Заказчик выступает от имени и в интересах, а Исполнитель осуществляет свою деятельность в интересах всех собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г.Новороссийск, ул. Пионерская, д.8, нанимателей, арендаторов и других физических и юридических лиц, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями на законном основании.

1.2 При выполнении условий настоящего договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации. Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

## 2. Предмет

2.1 Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, функционирование нежилых помещений собственников, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2.2 Исполнитель по заданию Заказчика обязывается оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников в многоквартирном доме по адресу: г.Новороссийск, ул. Пионерская, д.8, осуществлять иную деятельность, связанную с эксплуатацией и содержанием общего имущества используя материалы, инструменты, оснастки, хозяйствственные принадлежности Заказчика.

2.3 Заказчик обязуется своевременно и в полном объеме предоставлять документы, материалы, инструменты, оснастки, хозяйствственные принадлежности, которые необходимы Исполнителю для надлежащего исполнения принятых обязательств по настоящему договору.

2.4 Состав (перечень) общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется техническое обслуживание и эксплуатация и его состояние приведены в приложении № 1 к настоящему договору.

## 3. Права и обязанности сторон

### 3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1 Оказывать услуги по содержанию и эксплуатации много квартирного жилого дома в соответствии с «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13.08.2006г, Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354, и «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Госстроя Российской Федерации № 170 от 27.09.2003.

Перечень услуг по содержанию и эксплуатации общего имущества многоквартирного дома приведены в Приложении №2. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Исполнитель обязан устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.2 Информировать Заказчика о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено действующими Договорами в связи с проведением работ на коммуникационных системах многоквартирного дома.

3.1.3 В случае невыполнения работ или не предоставления эксплуатационных услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Заказчика о причинах нарушения. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже,

предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при неисполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.4 В течение действия указанных в приложении № 2 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные Заказчиком в процессе эксплуатации. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Исполнителем составлен совместно с Заказчиком в письменном виде Акт о недостатках или дефектах.

3.1.5 Направлять Заказчику при необходимости предложения о проведении текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.1.6 Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Заказчику, собственникам и пользователям помещений без письменного разрешения.

3.1.7 Представлять Заказчику по его запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества при наличии имеющейся документации.

3.1.8 Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам собственников, нанимателей и арендаторов жилых и нежилых помещений многоквартирного жилого дома, оперативно устранять аварии, а также выполнять заявки Заказчика в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.9 На основании заявки Заказчика направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению (ям) лиц, в интересах которых выступает ТСЖ.

3.1.10 Вносить по согласованию с Заказчиком в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома в соответствии с результатами проводимых осмотров и технической инвентаризации.

3.1.11 Рассматривать предложения и заявления Заказчика, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.12 Принимать участие в разработке финансового плана на предстоящий год по эксплуатации, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.13 Готовить предложения по капитальному ремонту многоквартирного дома.

3.1.14. Обеспечивать санитарное содержание здания и придомовой территории.

3.1.15. Принимать меры по взысканию задолженностей по оплате жилищно-коммунальных услуг.

### 3.2. Исполнитель вправе:

3.2.1 Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору.

### 3.3. Заказчик обязан:

3.3.1 Обеспечивать выполнение требований Жилищного Кодекса Российской Федерации, федерального законодательства, нормативных актов органов государственной власти и органов местного самоуправления г. Новороссийска, направленных на:

- соблюдение требований по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- соблюдение правил пользования и сохранность жилых и нежилых помещений в доме;
- соответствие помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам;
- соблюдение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм и иных требований законодательства;
- соблюдение прав и законных интересов проживающих в доме граждан.

3.3.2 Обеспечивать доступ представителей Исполнителя в помещения многоквартирного дома для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, в т.ч. внутридворовых инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Исполнителем время, а работникам аварийных служб – в любое время.

3.3.3 Сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.4 Утверждать на общем собрании членов ТСН с учетом предложений Исполнителя годовую смету доходов и расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества.

- 3.3.5 Утверждать на основе годового финансово-хозяйственного плана (сметы доходов и расходов) размер платы за содержание, эксплуатацию и ремонт общего имущества многоквартирного дома.
- 3.3.6 Осуществлять контроль за использованием Исполнителем предоставленных помещений для размещения сотрудников, инвентаря, оборудования и материалов.
- 3.3.7 Осуществлять контроль за соблюдением Исполнителем правил и норм содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории.
- 3.3.8 Предоставить на безвозмездной основе помещения для размещения сотрудников Исполнителя, непосредственно участвующих в процессе исполнения Договора, и для хранения инвентаря Исполнителя, необходимого для выполнения настоящего Договора.

#### 3.4 Заказчик вправе:

- 3.4.1 Требовать перерасчета размера платы по договору в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ.
- 3.4.2 Требовать от Исполнителя возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

#### 4. Порядок расчетов по Договору, размер платы

4.1 Стоимость услуг Исполнителя по договору за оказанные услуги по эксплуатации и техническому обслуживанию общего имущества собственников помещений составляет 41 800,00 рублей (сорок одна тысяча восемьсот ) руб. 00 коп., НДС не предусмотрен, ежемесячно за полный перечень предоставленных услуг.

4.2. Стоимость услуг по настоящему договору может быть изменена из расчета фактически выполненных услуг, но не может быть более, чем обозначенной в п.4.1. настоящего договора.

4.3. Услуги Исполнителя оплачиваются в течение 5 дней после получения счёта на оплату, который выставляется после подписания сторонами Акта приёма-передачи услуг. Исполнитель направляет Заказчику счёт и Акт приёма-передачи услуг, если в течение 5 календарных дней с момента получения Заказчиком счёта и Акта приёма-передачи услуг в адрес Исполнителя не поступят возражения от Заказчика по предоставленному Акту приёма-передачи услуг, то Акт приёма-передачи услуг считается принятым Заказчиком без разногласий и счёт подлежит оплате Заказчиком в адрес Исполнителя. Услуги Исполнителя оплачиваются на основании счёта, выставленного Исполнителем, и подписанного сторонами Акта приемки-передачи услуг между Заказчиком и Исполнителем.

4.4 Услуги Исполнителя, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности сторон.

4.5. К акту приемки-передачи услуг прилагается расчет стоимости фактически предоставленных услуг за календарный месяц.

#### 5. Ответственность сторон

5.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### 6. Осуществление контроля за исполнением Договора.

6.1. Заказчик осуществляет контроль за деятельностью Исполнителя по исполнению настоящего договора посредством:

- осмотра (измерений, испытаний) общего имущества дома;
- проверки технического состояния общего имущества многоквартирного дома и инженерного оборудования;
- профилактического осмотра кровель, подвалов и других объектов общего имущества в многоквартирном доме с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке видов работ (выборочно);
- участия в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

6.2 В случае нарушений условий настоящего Договора сторонами, а также причинения вреда имуществу Заказчика, общему имуществу собственников многоквартирного дома или имуществу лиц, в интересах которых выступает Заказчик по настоящему Договору, неправомерными действиями Исполнителя по требованию любой из сторон составляется акт, а также дефектная ведомость.

6.3 Акт подписывается представителями Исполнителя и Заказчика. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составления акта извещаются все заинтересованные лица: собственник (член семьи собственника), имуществу которого нанесен ущерб, лицо виновное в причинении ущерба (в т.ч. представитель Исполнителя и/или подрядной организации), представитель Заказчика и другие лица.

Акт должен содержать: дату, время и характер нарушения; описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц. В акт могут включаться разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта.

Акт составляется в четырех экземплярах. Один акт вручается лицу, виновному в причинении ущерба, под расписку. Второй – лицу, которому причинен ущерб, третий – Заказчику, четвертый – Исполнителю.

## 7. Порядок изменения и расторжения настоящего Договора

7.1 Изменение и/или расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

7.2 Настоящий договор может быть расторгнут:

7.2.1 В одностороннем порядке:

а) по инициативе Заказчика в случае принятия общим собранием собственников помещений дома решения о выборе иного способа управления, о чем Исполнитель должен быть предупреждён не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления Исполнителю уведомления о расторжении настоящего Договора и копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Исполнителя путём направления в адрес Заказчика письменного уведомления в срок не менее чем за 30 календарных дней до даты расторжения.

в) по инициативе Заказчика на основании решения собрания членов Правления ТСН, принявших решение о расторжении указанного договора, путём направления письменного уведомления исполнителю в срок не менее чем за 60 календарных дней до даты расторжения договора.

7.2.2 По соглашению сторон

7.2.3 В судебном порядке

7.2.4 В связи с окончанием срока действия Договора или по заявлению одной из сторон до окончания срока его действия о прекращении настоящего Договора.

7.2.5 Договор прекращает действие в случае ликвидации Заказчика или Исполнителя как индивидуального предпринимателя.

7.3 При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тех же условиях на каждый последующий календарный год.

7.4 Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе одной из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного заявления, за исключением случаев, указанных в настоящем договоре.

7.5 Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов.

7.6. В случае переплаты Заказчиком за оказанные услуги на момент расторжения Договора Исполнитель обязан уведомить Заказчика о сумме переплаты и перечислить излишне полученные им средства на счет Заказчика.

## 8. Особые условия

8.1 Все споры, возникающие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон в соответствии с правилами судопроизводства.

8.2. В перечень видов работ и услуг по настоящему договору не входят работы и услуги по обслуживанию и эксплуатации лифтового оборудования, вывозу и утилизации твёрдых бытовых отходов и крупногабаритного мусора с контейнерной площадке. Указанные работы и услуги осуществляются специализированными организациями на основании прямых договоров, заключаемых с Заказчиком.

8.3. В перечень видов работ и услуг по настоящему договору не входят работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников. Указанные работы осуществляются на основании решения общего собрания собственников в соответствии с п.18 и п.21. Правил содержания общего имущества.

#### 9. Форс-мажор

9.1 Сторона по настоящему Договору, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что ненадлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные независящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

9.2 Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течении более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3 Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

#### 10. Срок договора

10.1 Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

10.2 Договор заключен сроком на один год.

10.3 При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на каждый последующий календарный год на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

11. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу – по одному для каждой из сторон. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью. На момент подписания Договор составлен с приложениями на 8 страницах и в т.ч. содержит 2 приложения:

Приложение №1 «Состав, перечень общего имущества»

Приложение № 2 «Перечень услуг по содержанию и эксплуатации общего имущества»

#### 11. Реквизиты и подписи сторон

##### Исполнитель:

ИП Язвинский Д.В.

ИНН 23156954582 ОГРНИП 312231526400021

Юр.адрес: 353925, г.Новороссийск, пр.  
Дзержинского, д. 210, кв. 135

Паспорт серии 0309 № 299069

Выдан Отделом УФМС России по  
краснодарскому краю по Центральному и  
Южному округам гор.Новороссийска  
Банк Филиал «Южный» ОАО «УРАЛСИБ»  
г.Краснодар р\с 40802810247040003266  
к\с 30101810400000000700

БИК 040349700



/Д.В.Язвинский /

##### Заказчик:

ТСН «Пионерская.8»

ИНН 2315983171 КПП 231501001

Юр.адрес 3539025, г.Новороссийск, ул.

Пионерская, д. 8

р\с 40703810700060008240

в банке ООО «Новороссийский Сочинского  
филиала коммерческого банка

«РОСЭНЕРГОБАНК» ЗАО

к\с 3010181010000000554

БИК 040396554

Представитель ТСН



Левин

Общее имущество в многоквартирном доме по адресу

г.Новороссийск, ул. Пионерская, д. 8

Общим имуществом в многоквартирном доме является принадлежащие собственникам помещений на правах 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 оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное 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 и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории определён в соответствии с положениями Правил содержания общего имущества (утверждены Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491).

Сторонами в рамках настоящего договора установлено, что в состав общего имущества не входят и условия настоящего договора не распространяются на следующие элементы коммуникационных систем и оборудования:

- поквартирные (индивидуальные приборы учёта коммунальных услуг);
- радиаторы отопления в помещениях собственников;
- полотенцесушители в санитарных комнатах помещений собственников;
- индивидуально установленные собственниками системы кондиционирования;
- индивидуально установленные собственниками системы безопасности и пожаротушения.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества

в многоквартирном доме

по адресу г.Новороссийск, ул. Пионерская, д. 8

1. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

1.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

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

1.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, придомовых территорий.

1.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

- а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);
- б) 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, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);
- в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;
- г) прочистка канализационных лежаков;
- д) проверка исправности канализационных вытяжек;
- е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
- ж) частичный ремонт кровли без замены элементов или частей;
- з) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

1.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- а) ремонт кровли без замены элементов или частей;
- б) остекление и закрытие чердачных слуховых окон и дверей;
- в) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
- г) установка пружин или доводчиков на входных дверях;
- д) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
- е) ремонт труб водостока;
- ж) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

1.3.3. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

- подметание свежевыпавшего снега - 1 раз в сутки;
- посыпка территорий противогололедными материалами – по мере необходимости;
- подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- промывка урн - 1 раз в месяц;
- уборка газонов - 1 раз в сутки;
- выкашивание газонов - 3 раза в сезон;
- поливка газонов, зеленых насаждений - 2 раза в неделю;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год;

1.3.4. Санитарное содержание лестничных клеток:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- нижних трех этажей – 4 раза в неделю;
- выше третьего этажа - 2 раза в неделю;

б) мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц, в домах с лифтами - 1 раз в месяц;

в) влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов - 1 раз в месяц;

г) мытье окон - 2 раза в год;

д) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;

е) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков

- 1 раз в месяц.

1.3.5. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

1.3.6. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

2. Перечень работ и услуг, указанных в п. 1.1 – 1.3 может быть изменен Заказчиком в соответствии с изменениями действующего законодательства.

3. Техническое обслуживание помещений (помещений) Собственника с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ не входит в оплату за техническое обслуживание):

а) замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;

б) установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной головке;

в) регулировка смывного бачка с устранением утечки воды;

г) укрепление расшатанного унитаза, умывальника, раковины, мойки;

д) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, прошедших не по вине собственника;

е) наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов с заменой неисправных полотенцесушителей, регулировка запорной арматуры;

ж) ремонт электропроводки в помещении собственника в случае нарушения электроснабжения по вине эксплуатирующей организации.