Договор № _____
на техническое обслуживание и содержание общего имущества
(с услугами аварийно-диспетчерской службы)

г. Екатеринбург «01» июня 2018 г.

Товарищество собственников недвижимости «Гольфстрим», именуемое в дальнейшем Заказчик, в лице Председателя правления товарищества Чечулина Александра Николаевича, действующего на основании Устава, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЭКО», именуемое в дальнейшем Исполнитель, в лице Директора Иванцовой Надежды Леонидовны, действующей на основании Устава, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1 Настоящий договор заключен на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества собственников помещений здания (объекта, многоквартирного дома), далее по тексту "здание".

1.2 По данному договору Заказчик–выступает от имени и в интересах собственников помещений здания, а Исполнитель осуществляет свою деятельность в интересах всех собственников (правообладателей, нанимателей, арендаторов и других физических и юридических лиц, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями на законной основе) помещений в здании.

1.3 При выполнении условий настоящего договора стороны руководствуются нормами действующего гражданского законодательства, а также:

- Жилищным Кодексом Российской Федерации;
- Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491),
- Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (утверждены Постановление Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170)
- Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждены Постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013 года № 290)
- Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 27.03.2018) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов")
– иными нормативными актами, регламентирующими деятельность по техническому обслуживанию и содержанию зданий и сооружений.

2. Предмет договора

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

2.2 Исполнитель за вознаграждение от Заказчика обязывается оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений здания и осуществлять иную деятельность, связанную с техническим обслуживанием, эксплуатацией и содержанием общего имущества собственников помещений здания, оказывать услуги по надлежащему ведению бухгалтерского учёта, в том числе работы по ГИС ЖКХ, оказывать юридическое сопровождение деятельности Заказчика, в том числе принимать меры по взысканию задолженностей по оплате жилищно-коммунальных услуг, услуги паспортной службы

2.3 Состав (перечень) общего имущества в здании, в отношении которого осуществляется техническое обслуживание, эксплуатация и содержание определяется в соответствии с нормами действующего законодательства.

2.4 Перечень зданий, в отношении которых заключён настоящий договор определён сторонами в **Приложении № 1** к настоящему договору.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1 Оказывать услуги и выполнять работы по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества собственников помещений здания в соответствии с нормативными актами и регламентами, указанными в п.1.3. настоящего Договора. Перечень услуг и работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества собственников помещений здания отражён в **Приложении №2** к настоящему Договору.

3.1.2 Следить за качеством предоставляемых собственникам коммунальных услуг в соответствии с «Порядком предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 №307, от 06.05.2011 № 354

Для этого от своего имени осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, вести их учет, осуществлять мероприятия по улучшению качества предоставляемых услуг, в том числе путем взятия проб воды для анализа.

3.1.3 Следить за качеством оказываемых собственникам иных услуг, оказываемых сторонними организациями (видеонаблюдения, обеспечение работы домофона, охраны и пр.).

3.1.4 В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги, в соответствии с нормами, установленными действующим законодательством РФ.

3.1.5 Информировать (незамедлительно) Заказчика о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено действующими Договорами, а также о всех иных нарушениях качества оказываемых услуг

3.1.6 Информировать в письменной форме Заказчика и собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Екатеринбург, пер. Переходный, д. 9 об изменении платы за коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги.

3.1.7 В случае невыполнения работ или неоказания услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Заказчика о причинах невыполнения работ или неоказания услуг. 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.

3.1.7.1 При выявлении случая оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет в разумный срок, установленный в соответствии с требованием Заказчика

3.1.7.2 В случае, если невыполнение работ или неоказание услуг, предусмотренных настоящим Договором, повлекло за собой причинение Заказчику ущерба (убытков), исполнитель обязан возместить причинённый заказчику ущерб (возместить убытки).

3.1.8 В течение предельных сроков исправления, указанных в **приложении №2, на** отдельные виды работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, в том числе и возмещать причиненный ущерб, выявленные Заказчиком в процессе эксплуатации.

В случае, если действие или бездействие со стороны Исполнителя повлекло за собой штрафные санкции от надзорных, эксплуатирующих, сторонних организаций, поставщиков энергоресурсов и т.п. Исполнитель обязан возместить причиненный Заказчику ущерб.

3.1.9 Направлять Заказчику при необходимости предложения о проведении текущего или капитального ремонта общего имущества собственников помещений здания.

3.1.10 Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Заказчику, собственникам и пользователям помещений без письменного разрешения. Не давать интервью и не распространять иным способом сведения, касающиеся сути правоотношений по настоящему договору, выполняемым работам и оказываемым услугам.

3.1.11 Предоставлять Заказчику по его запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся объёмов, видов, сроков оказанных услуг и выполненных работ, а также о планах работ на будущие периоды.

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

3.1.13 Обеспечивать пользователей помещений здания информацией о телефонах и иных контактах персонала Исполнителя (инженер, слесарь, электрик и т.д.).

3.1.14 На основании заявки Заказчика, собственника, арендатора направлять своего работника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников здания или помещению(ям) лиц, в интересах которых выступает Заказчик, совместно с представителем Заказчика.

3.1.15 Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от Заказчика, вносить по согласованию с Заказчиком в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома в соответствии с результатами проводимых осмотров. Обеспечивать доступ к документации (базе данных) по требованию Заказчика.

3.1.16 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. Не позднее 5 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать Заказчика о принятом решении.

3.1.17 Предоставлять Заказчику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течении первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, но не позднее 10 марта.

3.1.18 Предоставлять по требованию Заказчика ежеквартальный отчет о выполнении Договора.

3.1.19 Принимать участие в разработке плана мероприятий на предстоящий год по техническому обслуживанию, эксплуатации, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений здания. При этом предварительно согласовывать с Заказчиком непосредственное время выполнения запланированных мероприятий, задействованную технику и персонал для этих целей.

3.1.20 Оказывать юридическое сопровождение деятельности Заказчика в том числе, но не ограничиваясь:

- ведение и сопровождение документооборота с ресурсоснабжающими организациями и иными контрагентами;
- вести при необходимости претензионно-исковую работу с ресурсоснабжающими организациями и иными контрагентами;
- представлять Заказчика в органах Власти Российской Федерации, в том числе надзорных органах;
- принимать меры по взысканию задолженностей по оплате жилищно-коммунальных услуг (претензионно-исковая работа).
- ведение и сопровождение документооборта с собственниками.

3.1.21 Оказывать услуги Заказчику по надлежащему ведению бухгалтерского учёта, а именно:

- Осуществлять бухгалтерский и налоговый учёт.
- Своевременно составлять и предоставлять данные и отчётность (Заказчика) в контролирующие органы в соответствии с действующим законодательством РФ.
- Обрабатывать первичные бухгалтерские документы Заказчика.
- Своевременно уведомлять Заказчика о необходимости осуществления налоговых отчислений и иных обязательных платежей.
- По заданию Заказчика готовить платёжные документы.
- Проводить сверки с иными контрагентами Заказчика.

- Вести иные бухгалтерские мероприятия для надлежащего осуществления бухгалтерского и налогового учёта(Заказчика), обеспечивать своевременное информационное заполнение и сопровождение ГИС ЖКХ.

- Вести архив бухгалтерской документации Заказчика.

3.1.22 Оказывать иные услуги по надлежащему выполнению Заказчиком функций управления, а именно оказывать услуги по:

- начислению платы за жилые помещения, эксплуатационные, коммунальные и прочие услуги (далее по тексту «Услуги») в отношении жилых и нежилых помещений, находящихся в управлении Заказчика и занимаемых гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным действующим жилищным законодательством (найм, поднайм, собственность), в том числе жилые помещения, находящиеся в собственности юридических лиц;

- изготовлению (выписке) платёжных документов (квитанций, извещений, уведомлений и т.д.);

- доставке платёжных документов до плательщиков (до почтовых ящиков) или выдаче платёжных документов по местонахождению Заказчика.

Примечание: Начисление оплаты за коммунальные услуги (отопление, ХВС, ГВС, водоотведение, электроэнергия) собственникам и арендаторам производится на основании данных приборов индивидуального учета по тарифам, предъявляемым поставщиками коммунальных услуг.

При отсутствии у собственников и арендаторов помещений индивидуальных приборов учета, коммунальные услуги предъявляются на основании нормативов потребления.

Начисление оплаты за коммунальные услуги в местах общего пользования производится на основании данных общедомовых приборов учета (отопления, ГВС, ХВС, электроэнергии) за минусом объема коммунальных услуг, потребленных собственниками и арендаторами на основании индивидуальных приборов учета.

Коммунальные услуги в местах общего пользования предъявляются собственникам и арендаторам пропорционально занимаемой жилой площади (офиса) по тарифам, предъявляемым поставщиками коммунальных услуг, но не более тарифов, утвержденных Постановлением Региональной энергетической комиссии Свердловской области.

- ведение лицевых счетов граждан, учёту начислений и поступивших платежей по каждому лицевому счёту.

- вести разъяснительную работу по начислениям в квитанциях для собственников

- обеспечить присутствие работника Заказчика на объекте. Должностная инструкция и график присутствия, график работ согласуется с Заказчиком.

3.1.23 В случае расторжения договора исполнитель обязан передать заказчику всю документацию и базы данных по деятельности Заказчика за период оказания услуг по договору с учетом актуальности документации для контролирующих и проверяющих органов.

3.1.24 Обеспечивать оформление и предоставление в срок в соответствующие службы, органы исполнительной власти, надзорные ведомства, предусмотренные законодательством РФ необходимые акты, отчетность.

3.2. Исполнитель вправе:

3.2.1 Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, необходимых на максимально качественное исполнение настоящего договора, а также требований Заказчика.

3.2.2 Самостоятельно определять количественный состав персонала для выполнения принятых обязательств по условиям настоящего Договора.

3.3. Заказчик обязан:

3.3.1 Обеспечивать выполнение требований Жилищного Кодекса Российской Федерации, федерального законодательства, нормативных актов органов местного самоуправления г. Екатеринбурга, при участии и исполнении со стороны Исполнителя условий настоящего договора, направленных на:

- соблюдение требований по содержанию общего имущества собственников здания;

- соблюдение правил пользования и сохранность жилых и нежилых помещений в доме;

- соблюдение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм и иных требований законодательства;

- соблюдение прав и законных интересов проживающих в доме граждан, лиц, пользующихся помещениями.

3.3.2 Обеспечивать доступ представителей Исполнителя в помещения здания для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества в здании, в т.ч. внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилых и нежилых помещениях собственников, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Исполнителем время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.3 Сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях общего имущества собственников помещений здания.

3.3.4 Осуществлять контроль за соблюдением Исполнителем правил и норм технической эксплуатации, содержания и ремонта общего имущества в здании и на придомовой территории.

3.3.5 Предоставить на безвозмездной основе помещения для размещения работников Исполнителя, непосредственно участвующих в процессе исполнения Договора, и для хранения инвентаря, оборудования и материалов Исполнителя, необходимого для выполнения настоящего Договора. Помещения предоставляются на период действия договора. Перечень помещений и условия их предоставления содержатся в **Приложении № 3** к настоящему Договору.

3.3.6 Заказчик обязуется предоставлять техническую и иную документацию, необходимую Исполнителю для надлежащего исполнения договора.

3.4 Заказчик вправе:

3.4.1 Уменьшать размер 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.

3.4.3 Требовать от Исполнителя ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.4 Получать от исполнителя информацию о планах. сроках и объемах выполнения работ по настоящему договору.

4. Порядок расчетов по Договору, размер платы

4.1 Оплата по настоящему договору за оказанные услуги и выполненные работы по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества собственников помещений здания является договорной и определена сторонами в **Приложении №4** к настоящему Договору.

4.2. Оплата по настоящему договору осуществляется в адрес Исполнителя в течение 35 календарных дней после получения счёта на оплату, который выставляется после подписания сторонами Акта приёма-передачи услуг и работ. Исполнитель направляет Заказчику Акт приёма-передачи услуг и работ, если в течение 10 рабочих дней в адрес Исполнителя не поступят возражения от Заказчика по предоставленному Акту приёма-передачи услуг и работ, то Акт приёма-передачи услуг и работ считается принятым Заказчиком. Работы и услуги подлежит оплате Заказчиком. Счет согласовывается сторонами с учетом объёма поступивших денежных средств от собственников помещений.

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

5. Ответственность сторон

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

5.2. При привлечении Заказчика к административной ответственности в виде наложения административного штрафа, в случае, если основанием привлечения к ответственности послужило ненадлежащее исполнение обязанностей Исполнителем в рамках настоящего договора, Исполнитель на основании письменной претензии возмещает Заказчику в регрессном порядке убытки, связанные с оплатой административного штрафа. Срок оплаты счета – пять рабочих дней с даты урегулирования разногласий по претензии.

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 собственников помещений здания с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ;
- участия в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- при выполнении работ и оказания услуг Исполнителем, связанных с выполнением ею обязанностей по договору.

Заказчик вправе привлекать для контроля качества выполняемых работ и услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии, квалификацию и пр.

6.2 В случае нарушений условий настоящего Договора, а также причинения вреда имуществу Заказчика, общему имуществу собственников помещений здания или имуществу иных третьих лиц, в интересах которых выступает Заказчик по настоящему Договору, либо причинении ущерба Заказчику действиями Исполнителя составляется акт, а также дефектная ведомость при необходимости.

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

Акт должен содержать: дату, время и характер нарушения; описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- или видеосъемка), причиненного ущерба; 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, о чем Исполнитель должен быть предупрежден не позже чем за тридцать дней до прекращения настоящего договора в отношении конкретного здания путем предоставления ему уведомления о расторжении настоящего Договора и копии протокола собрания членов правления Заказчика или Исполнителя путём направления другой стороне письменного уведомления в срок не менее чем за 30 календарных дней до даты расторжения.

7.2.2 По соглашению сторон.

7.2.3 В судебном порядке.

7.2.4 Договор прекращает действие в случае ликвидации Заказчика или Исполнителя.

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

7.4 Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе одной из сторон считается расторгнутым через 30 дней 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, подписания актов выполненных работ.

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. Соблюдение досудебного порядка урегулирования спора является обязательным для сторон. Срок ответа на претензию - 30 календарных дней.

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 незамедлительно 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 и действует до 1 июня 2019 года.

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

10.3. 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 со следующими приложениями:

Приложение №1 «Перечень зданий, в отношении которых оказываются услуги и выполняются работы по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества.

Приложение № 2 «Перечень услуг и работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества»

Приложение № 3 «Перечень помещений, предоставляемых Исполнителю»

Приложение № 4 «Калькуляция»

Заказчик_____ Исполнитель _____

11. Реквизиты и подписи сторон

ЗАКАЗЧИК: Товарищество собственников недвижимости «ГОЛЬФСТРИМ»

Юр.адрес: 620089, г. Екатеринбург, переулок Переходный, дом 9
Почтовый адрес: 620089, г. Екатеринбург, переулок Переходный, дом 9
Тел. +7-929-213-63-37
E-mail: tsngolfstrim@gmail.com
ОГРН 1186658024596
ИНН 6685147362, КПП 668501001
р/счет 40703 810 4165 4000 3306, к/счет 30101 810 5000 0000 0674
БИК 046577674
Уральский Банк ПАО «Сбербанк»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ЭКО»

620016, г. Екатеринбург, ул. Чкалова, д.241
тел.: (343) 385-95-25 (35)
ИНН 6671071949 КПП 667101001
р/с 40702810416540035870
к/с 30101810500000000674
в Уральском банке ПАО «Сбербанк»
БИК 046577674
тел.(факс) (343) 385-95-25(35)
E-mail: ooo-eko@mail.ru

Заказчик:

Председатель правления товарищества

_____/Чечулин А.Н.

Исполнитель:

Директор

_____/Иванцова Н.Л.

Заказчик_____

Исполнитель_____