ДОГОВОР
НА ОКАЗАНИЕ УСЛУГ и ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г.о. Электросталь 22 июня 20006 г.

Собственники помещений многоквартирного дома № 31 по ул. Николаева в городском округе Электросталь Московской области, именуемые в дальнейшем **«Собственники»,** в лице их уполномоченного **Пресняковой Елены Юрьевны**, действующей на основании Решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 31 по ул. Николаева в городском округе Электросталь Московской области от 07 июня 2006 г (Протокол № 1)., с одной стороны, и **Открытое акционерное общество «Северное» (далее - ОАО «Северное»),** именуемое в дальнейшем **«Исполнитель»**, в лице генерального директора **Юдаева Виктора Николаевича**., действующего на основании Устава общества, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Собственники поручают и обязуются оплатить, а Исполнитель принимает на себя оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома № 31 по ул. Николаева в городском округе Электросталь Московской области в объеме согласно Сметы расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома № 31 по ул. Николаева на II полугодие 2006 г. (далее – Смета) (Приложение № 1) и на условиях настоящего договора.

1.2. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, техническим паспортом на многоквартирный дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности (Приложение № 2).

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах горячего и холодного водоснабжения — отсекающая арматура (первый вентиль); на системе канализации — плоскость раструба тройника; по электрооборудованию — отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по строительным конструкциям — внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

1.3. Для оказания услуг и выполнения работ, указанных в п. 1.1. настоящего договора, «Собственники» до начала оказания услуг и выполнения работ передают Исполнителю:

- технический паспорт БТИ на дом № 31 по ул. Николаева (далее – дом); - карточки паспортного учета по формам № 16 и № 17;
- проектную документацию на строительную и инженерную часть дома; - карточки финансовых счетов.

1.4. Договора на предоставление ресурсов (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение) Собственники заключают самостоятельно со специализированными ресурсоснабжающими организациями.

2.Обязанности Сторон

2.1. «Исполнитель» обязуется:

2.1.1. Организовать и проводить работы по содержанию и текущему ремонту в объеме согласно Сметы и собранных средств в порядке, утвержденном «Собственниками».

2.1.2. Организовать проведение капитального ремонта общего имущества «Собственников» жилого дома по отдельным решениям «Собственников» в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

2.1.3. Предоставлять услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома:

- ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома;
- осуществление паспортного и абонентского обслуживания Заказчика;
- осуществление сбора платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с «Собственников»;
- организация начислений субсидий и льгот по оплате услуг за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством;
- организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах;
- проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений по письменному заявлению Заказчика;
- организовать аварийно-диспетчерское обслуживание;
- планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования Заказчиком;
- вести в установленном порядке необходимую документацию на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производству работ и их приему;
- прием и рассмотрение индивидуальных обращений от граждан;
- организация проведения ежегодного отчетного собрания или других форм отчетности по согласованию с «Собственниками».
- производить судебное взыскание долговых требований, вытекающих из настоящего договора, по отношению к собственникам помещений в многоквартирном доме, к государственным и иным органам, возникших в результате неуплаты или недоплаты платежей «Собственников» и/или иных платежей, предусмотренных настоящим договором;
- установка и обслуживание общих домовых приборов учета;
- заключение и сопровождение договоров аренды общего имущества жилого дома;
- другие услуги по содержанию и ремонту, не противоречащие текущему законодательству.

2.1.5. Оказывать дополнительно услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома за дополнительную плату при условии решения общего собрания «Собственников».

2.2. «Собственник» обязуется:

2.2.1. Производить оплату за жилое помещение и предоставленные коммунальные услуги в порядке, установленном общим решением собрания «Собственников».

2.2.2. Определить уполномоченного представителя «Собственников» для оперативного решения вопросов, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома.

2.2.3. Обеспечивать доступ в жилые помещения, и к общему имуществу многоквартирного дома для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ. Содействовать обеспечению такого доступа в случае необходимости в помещения отдельных собственников.

2.2.5. Своевременно сообщать «Исполнителю» о всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.

2.2.6. В установленном порядке согласовывать в установленном законодательством порядке , в том числе с «Исполнителем», все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания.

2.2.7. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества «Заказчика» в многоквартирном доме.

2.2.8. Уведомлять «Исполнителя» об отчуждении жилого помещения. Ставить в известность нового собственника помещения о заключенном договоре на содержание и ремонт.

3. Права Сторон

3.1. «Исполнитель» имеет право:

3.1.1. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома в соответствии с Перечнем работ, согласованным с уполномоченным представителем «Собственников».

3.1.2. При необходимости вносить изменения в месячный/годовой план ремонтов при согласовании с уполномоченным представителем «Собственников» с последующим утверждением на очередном общем собрании.

3.1.3. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим утверждением на очередном общем собрании понесенных расходов.

3.1.4. Представлять интересы «Собственников» в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием жилого дома.

3.1.5. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении организовывать работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за счет средств собственника или нанимателя помещения, в том числе в судебном порядке.

3.2. «Собственники» имеют право:

3.2.1. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания «Собственников».

3.2.2. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения.

4. Порядок расчетов

4.1. Плата за жилое помещение состоит из: платы за содержание жилья, текущий и капитальный ремонт, включающей в себя плату за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Плата за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества дома составляет 11 руб. 04 коп. за 1 кв. м общей площади жилого помещения.

4.2. «Собственник» вносит плату за капитальный ремонт в соответствии с решением общего собрания «Собственников» дома. На момент заключения настоящего договора плата за капитальный ремонт составляет 4 руб. 35 коп. за 1 кв. м общей площади жилого помещения.

4.3. Плата за жилое помещение вносится на основании платежных документов, представляемых не позднее 1-го числа, следующего за истекшим месяцем.

4.3. Конкретные размеры платежей «Заказчика» определены в платежном документе.

4.4. Плата за жилое помещение вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.5. В связи с изменением ценообразующих факторов плата за жилое помещение в течение срока действия настоящего договора может изменяться по согласованию Сторон. В случае недостижения Сторонами согласия по плате за жилое помещение, договор расторгается без обращения в суд.

5. Ответственность Сторон

5.1. «Стороны» несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. «Стороны» не несут ответственности по своим обязательствам, если:

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

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.3. Не являются виновными действия «Исполнителя» в случае исполнения решения общего собрания «Собственников». «Исполнитель» не отвечает за ущерб, который возникает для «Заказчика» из-за недостатка средств на содержание и ремонт мест общего пользования многоквартирного дома, а также отсутствия средств на капитальный ремонт.

5.4. Исполнитель не несет ответственности за срыв оказания услуг и выполнения работ, выполняемых по настоящему договору вследствие несвоевременного выполнения Собственниками своих обязательств по настоящему договору.

5.6. «Собственники»» несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

6. Взаимодействие «Исполнителя» и «Собственники»

6.1. «Собственники» взаимодействуют с «Исполнителем» по вопросам настоящего договора через уполномоченного представителя, определенного решением общего собрания.

7. Срок действия договора

Настоящий договор вступает в силу с 01 июля 2006 г. по 01 июля 2011 года.

Настоящий договор заключается на 5 лет. Любая из Сторон имеет право расторгнуть настоящий договор, предупредив другую Сторону за 3 месяца до предполагаемой даты расторжения договора.

Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

8. Заключительные положения

8.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения — в судебном порядке.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.

8.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у «Собственника», второй — у «Исполнителя».

Приложение № 1 — Смета.

Приложение № 2 - Акт технического состояния жилого дома № 31 по ул. Николаева в г.о. Электросталь в пределах эксплуатационной ответственности.

Приложение № 3 – Список собственников.

8.4. Взаимоотношения «Сторон», не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

9. Юридические адреса и подписи Сторон

«Собственники»

Россия, Московская область,
г. о. Электросталь, ул. Николаева, д. 31

От имени «Собственников» уполномоченный решением общего собрания собственников
от «07» июля 2006 г.
_____ Е.Ю. Преснякова

Исполнитель: ОАО «Северное»
Юридический, почтовый адрес: Россия,
г.о. Электросталь, ул. Жулябина, д. 3 А.
ИНН – 505 304 076 8
КПП – 505 301 001; ОГРН – 105 501 041 123 5
Генеральный директор ОАО «Северное»

_____ В.Н. Юдаев