

**Договор № ИП/Ф-01/06  
на техническое содержание многоквартирных жилых домов**

г.о. Дубна Московская область

«01» июня 2014 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Финсервис» (ООО «Финсервис»),**  
именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора  
Угрюмова Алексея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и  
**Индивидуальный предприниматель гражданин РФ Усачев Руслан Борисович (ИП**  
**Усачев Р.Б.),** паспорт серия 80 10 номер 235383 выданный Отделом УФМС России по  
Республике Башкортостан в Орджоникидзевском районе города Уфы 29 марта 2011 года, код  
подразделения 020-007, зарегистрированный по месту жительства: Московская область, город  
Дубна, улица Вернова С.Н., дом За, квартира 564, ОГРН ИП 307501020400027, именуемый в  
далнейшем «Исполнитель», с другой стороны,  
вместе именуемые «Стороны», а индивидуально – «Сторона», заключили  
настоящий Договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Настоящий Договор заключен сторонами с целью организации и оказания услуг и работ  
по техническому содержанию и текущему ремонту инженерных сетей и оборудования  
согласно схемам разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной  
ответственности при обслуживании Управляющей организацией общего имущества в жилых  
многоквартирных домах.

1.2. Адресный список многоквартирных домов с ежемесячным размером оплаты, по  
которым Исполнитель оказывает вышеперечисленные услуги, определен Сторонами в  
Приложении № 1 и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3. Перечень видов работ и услуг по техническому содержанию и текущему ремонту  
инженерных сетей и оборудования многоквартирных домов и периодичность их выполнения  
определен в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. В случае возникновения необходимости производства непредвиденных работ, оказания  
непредвиденных услуг, Стороны определяют их объем и стоимость дополнительным  
соглашением к настоящему Договору.

1.5. Управляющая организация передает Исполнителю на обслуживание многоквартирные  
дома по актам, в которых фиксируется состояние общего имущества многоквартирных домов.  
Акт осмотра общего имущества многоквартирного дома оформляется в виде Приложения № 3  
к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Управляющая организация имеет право:**

2.1.1. Определить по согласованию с Исполнителем перечень видов работ и услуг по  
техническому содержанию и текущему ремонту инженерных сетей и оборудования  
многоквартирных домов и периодичность их выполнения.

2.1.2. Проводить осмотры и обследования и проверять объемы и качество работ и услуг,  
выполняемых Исполнителем.

2.1.3. Запрашивать у Исполнителя всю необходимую информацию о ходе выполнения работ  
и оказания услуг по настоящему Договору.

2.1.4. Запрашивать у Исполнителя отчеты о выполненных работах и оказанных услугах, а  
также о суммах потраченных Исполнителем на производство работ и оказание услуг.

2.1.5. Заявлять претензии по объему и качеству работ и услуг, выполняемых по настоящему  
Договору.

2.1.6. Давать письменные указания по изменению объемов выполняемых работ. После  
согласования Сторонами размеров финансирования работ, такие указания обязательны для  
исполнения Сторонами.

2.1.7. Проверять целевое использование предоставленных Исполнителю помещений и в  
случае обнаружения нарушений в их использовании применить установленные настоящим

Договором санкций, а при повторном нарушении изымать эти помещения из использования Исполнителя.

2.1.8. Проводить обследование и проверки технического состояния домов, проверять соблюдение технологии при проведении ремонтных работ, оценивать объемы и качество работ и услуг, выполняемых Исполнителем в соответствии с критериями качества, установленными настоящим Договором.

2.1.9. При выявлении недостатков в работе Исполнителя, а также в случае поступления от потребителей обоснованных жалоб или заявлений, требовать от Исполнителя:

- безвозмездного устранения недостатков, возникших по вине Исполнителя;
- возмещения расходов по устранению этих недостатков, если Исполнитель своевременно (по заявке) или в согласованные сроки (работы по текущему ремонту) не устранил недостатки, их устранение производилось силами третьих лиц и оплачивалось не за счет Исполнителя;
- возмещения вреда, причиненного многоквартирным домам, имуществу Сторон Договора и третьих лиц, возникшего из-за невыполнения или ненадлежащего выполнения Исполнителем своих обязательств по настоящему Договору или вреда, причиненного работниками Исполнителя в процессе осуществления деятельности по исполнению обязательств по настоящему Договору.

## 2.2. Управляющая организация обязана:

2.2.1. Принять выполненные работы и оказанные услуги, а также подписать соответствующий акт и другие необходимые документы, в срок не более чем 5 (пять) рабочих дней со дня поступления документов.

2.2.2. Производить оплату выполненных работ и оказанных услуг в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

2.2.3. Рассматривать жалобы, заявления и предложения, поступающие от потребителей услуг и работ, выполняемых Исполнителем. Направлять поступающие Управляющей организации претензии на качество работ и услуг по настоящему Договору Исполнителю.

2.2.4. Привлекать представителей Исполнителя для совместного рассмотрения жалоб и заявлений, а также при проведении других обследований и проверок. Совместно с Исполнителем принимать решения по результатам рассмотрения жалоб, заявлений и предложений.

2.2.5. Привлекать представителей Исполнителя для совместного выявления причин аварийных ситуаций, снижения качества работ и услуг, оказываемых Исполнителем.

2.2.6. Представлять по запросам Исполнителя необходимую для выполнения настоящего Договора информацию и техническую документацию.

## 2.3. Исполнитель имеет право:

2.3.1. Требовать от Управляющей организации исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

2.3.2. Самостоятельно определять способ выполнения порученных ему работ и количество необходимого для этого персонала.

2.3.3. По согласованию с Управляющей организацией, в целях повышения эффективности обслуживания многоквартирных домов, производить ремонтные работы, не входящие в Перечень видов работ и услуг по техническому содержанию и текущему ремонту инженерных сетей и оборудования многоквартирных домов (Приложение № 2) без увеличения стоимости услуг и работ по настоящему Договору.

2.3.4. Запрашивать необходимую для выполнения настоящего Договора информацию у Заказчика, а также третьих лиц.

2.3.5. Привлекать по своему усмотрению субподрядчиков для выполнения части предусмотренных настоящим Договором работ и услуг, имеющих соответствующие разрешения на осуществление определенных видов работ и оказание услуг.

2.3.6. Оказывать на платной основе населению, проживающему в обслуживаемом жилищном фонде, услуги по ремонту помещений, ремонту и замене оборудования, установке изделий, не относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

2.3.7. Отклонять претензии и применяемые к нему штрафные санкции, в случае установления нарушений настоящего Договора Управляющей организацией, без вызова Исполнителя для участия в составлении соответствующего акта по причине его несвоевременного извещения (либо не извещения).

## **2.4. Исполнитель обязан:**

- 2.4.1. Обеспечивать качественное выполнение порученных работ в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, условиями настоящего Договора, в сроки и объемах, предусмотренных в Приложении № 2 к настоящему Договору.
- 2.4.2. Участвовать в составлении актов при выявлении Управляющей организацией некачественного выполнения, либо невыполнения работ, либо услуг по настоящему Договору.
- 2.4.3. Направлять специалистов для участия в составлении актов при возникновении аварийных ситуаций, а также при причинении вреда имуществу лиц, проживающих в обслуживаемом по настоящему Договору жилищном фонде.

## **3. СТОИМОСТЬ РАБОТ И УСЛУГ. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Начисление за организацию и оказание услуг и работ по техническому содержанию и текущему ремонту инженерных сетей и оборудования многоквартирных домов производится по тарифу 4,18 руб./м<sup>2</sup> общей площади жилья. Тариф входит в состав затрат по содержанию общего имущества жилищного фонда и может быть изменен в связи с изменениями тарифа на содержание общего имущества в жилых домах.

3.2. Расчетный период оплаты за выполненные работы устанавливается равным календарному месяцу.

3.3. Стоимость по настоящему Договору составляет 683 000,00 (шестьсот восемьдесят три тысячи) рублей 00 копеек в месяц, без НДС.

Ежемесячный размер оплаты с адресным списком многоквартирных домов указан в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

3.4. Управляющая организация обязана подписать Акт приема-сдачи работ (услуг) или сообщить в письменном виде о наличии разногласий в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня поступления документов. При наличии разногласий Акт подписывается с учетом разногласий.

3.5. Управляющая организация в объеме согласованного Акта приема-сдачи работ (услуг) и на основании выставленного Исполнителем счета за выполненные работы производит оплату до 15 числа месяца следующего за расчетным.

Аванс оплачивается в размере 50 (пятидесяти) % от стоимости работ до 25 числа текущего месяца на основании выставленного счета.

## **4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

4.1. Работы и услуги, выполняемые по настоящему Договору, являются жилищными. Получателем оказываемых Исполнителем жилищных услуг и работ по техническому содержанию и ремонту жилищного фонда является население, проживающее в жилищном фонде, обслуживаемом по настоящему Договору.

4.2. Управляющая организация не несет ответственности за задолженность населения по оплате работ и услуг, выполненных Исполнителем на платной основе по частным заявкам жильцов.

4.3. При выполнении условий настоящего Договора, Стороны руководствуются санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности, правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, иными методическими, СанПинами, СНиПами, иными нормативными и законодательными актами, регулирующими вопросы эксплуатации жилищного фонда.

4.4. Для согласования различных вопросов, связанных с исполнением настоящего Договора Исполнитель и Управляющая организация выделяют ответственных уполномоченных лиц:

Ф.И.О. от Управляющей организации	Рабочий телефон	Мобильный телефон	Домашний телефон
Ф.И.О. от Исполнителя	Рабочий телефон	Мобильный телефон	Домашний телефон
Аварийно-диспетчерская служба (круглосуточно)	212-07-67		

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Стороны несут установленную действующим законодательством ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

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

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера (стихийные бедствия, военные действия, эпидемии и т.п.).

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

5.4. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5.5. Стороны, в соответствии с законодательством РФ, несут ответственность в полном объеме по причиненным их действиями убыткам, ущерба имуществу, возникших в результате неправомерных действий соответствующей Стороны.

5.6. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

5.7. В случае задержки оплаты счетов, Управляющая организация уплачивает пени в размере 0,5 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с «01» июня 2014 г. и действует по «31» декабря 2014 г.

6.2. Срок действия Договора считается автоматически пролонгированным на 1 (один) год, если ни одна из Сторон не сообщит другой Стороне о его расторжении за месяц до его окончания.

6.3. Действия настоящего Договора автоматически прекращаются:

- при ликвидации одной из его Сторон и отсутствии правопреемника;
- при физическом разрушении обслуживаемого жилищного фонда.

## **7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖНЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Стороны имеют право по взаимному соглашению Сторон досрочно расторгнуть или изменить настоящий Договор.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.3. Соглашение о расторжении настоящего Договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями каждой из Сторон.

7.4. Сторона – инициатор расторжения, выплачивает другой Стороне все понесенные ею расходы, связанные с выполнением настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему, на основании подтверждающих документов.

7.5. Договор может быть досрочно расторгнут по инициативе Управляющей организации в одностороннем порядке путем направления Исполнителю договора извещения о расторжении, в случае систематического некачественного выполнения Исполнителем условий настоящего Договора. Договор считается расторгнутым через 30 (тридцать) дней с момента получения извещения Исполнителем.

7.6. Договор может быть, досрочно расторгнут по инициативе Исполнителя в случае задержки со стороны Управляющей организации оплаты за выполненные работы более чем на 2 (два) календарных месяца от даты поступления последнего платежа.

## **8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

8.1. Все споры, возникшие в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору, разрешаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае не достижения соглашения путем переговоров заинтересованная Сторона обращается в Арбитражный суд по месту нахождения ответчика.

## 9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Работа Исполнителя не может быть квалифицирована как неудовлетворительная, если Управляющая организация не произвела осмотр жилого здания и придомовой территории.

9.2. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

9.3. Если после заключения настоящего Договора в законодательном порядке будут приняты какие-либо нормативные акты, устанавливающие иные, чем предусмотренные договором права и обязанности Сторон, продолжают действовать положения настоящего Договора, за исключением случаев, когда в этих нормативных актах будет прямо установлено, что их действие распространяется на отношения, возникшие в результате ранее заключенных договоров.

9.4. Настоящий Договор составлен в двух, имеющих равную юридическую силу, экземплярах, один из которых передается Управляющей организации, а второй – Исполнителю.

9.5. К настоящему Договору прилагаются:

Приложение №1 «Адресный список многоквартирных домов с ежемесячным размером оплаты, находящихся в управлении ООО «Финсервис»;

Приложение № 2 «Перечень обязательных работ и услуг по техническому содержанию и текущему ремонту инженерных сетей и оборудования многоквартирных домов, периодичность их выполнения»;

Приложение № 3 «Акт о состоянии имущества многоквартирного дома»;

## 10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

**Управляющая организация:** Общество с ограниченной ответственностью «Финсервис», юридический и фактический адрес: 141981, Московская область, г. Дубна, ул. Станционная, д. 22, офис № 3, тел.: +7(496)219-36-36, ИНН 5010031060 КПП 501001001, расч/счет № 40702810506430142207 в Дмитровском филиале Банка «Возрождение» (ОАО), корр/счет № 30101810900000000181, БИК 044525181.

Генеральный директор ООО «Финсервис»

 А.А.Угрюмов

**Исполнитель:** Индивидуальный предприниматель Усачев Руслан Борисович, юридический адрес: 141981, Московская область, г. Дубна, ул. Вернова С.Н., д. За, кв. 564, ИНН 27755481921, расч/счет № 40802810906430150809 в Дмитровском филиале Банка «Возрождение» (ОАО), корр/счет № 30101810900000000181, БИК 044525181

Индивидуальный предприниматель

 Р.Б.Усачев



**Перечень обязательных работ и услуг по техническому содержанию и текущему ремонту  
инженерных сетей и оборудования многоквартирных домов, периодичность их  
выполнения**

1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (систем отопления, водоснабжения, электрической части систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей) в пределах установленных норм.
2. Ремонт электропроводки в местах общего пользования до прибора учета.
3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации.

**3.1. При проведении ежемесячных технических осмотров и обходов (обследований):**

а) Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, протирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, очистка бачка от известковых отложений и т.д.)

б) Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходового крана, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухозаборников, вентиляторов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляй, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.)

в) Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования).

г) Прочистка канализационного лежака (при наличии).

д) Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

**3.2. При подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период:**

а) Расконсервирование и ремонт поливочной системы (при наличии).  
б) Консервация системы центрального отопления.

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

а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;  
б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными  
контрольно-измерительными приборами;

в) восстановление тепловой изоляции на общедомовых трубопроводах;

3.4. Технические осмотры и планово-предупредительный.

3.5. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

3.8. Перечень работ и услуг, указанный в настоящем приложении, может быть изменен решением Управляющей организации в соответствии с изменениями действующего законодательства после согласования с Исполнителем.

4. Техническое обслуживание помещения (помещений) Собственников многоквартирных домов с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит в оплату):

- а) замена сальниковых набивок, устранение утечки воды, уплотнения сгонов;  
б) регулировка смывного бачка с устранением утечки воды;  
в) укрепление трубопроводов;  
г) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, произошедших не по вине Собственников;  
д) наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры;

**От Управляющей организации:**

Генеральный директор ООО «Финсервис»



А.А.Угрюмов

**От Исполнителя:**

Индивидуальный предприниматель



Р.Б.Усачев