

ДОГОВОР ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ № _____

г. Новосибирск

«25» декабря 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью УК «Авангард», именуемое далее «Исполнитель», в лице директора Дудниковой Татьяны Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Товарищество собственников жилья «Красина 56», в лице председателя правления **Беркасова Олега Владимировича**, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Заказчик» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. **Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности помещениями, находящимися в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом здании пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. **Товарищество собственников недвижимости** – объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме и имеющая право заключать договоры с третьими лицами на предоставление услуг.

На Товарищество собственников недвижимости возложены обязательства по предоставлению Собственникам работ (услуг) по содержанию, капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, канализации, электроснабжению, и прочих видов работ с нанимателями и арендаторами, со смежными организациями и поставщиками.

1.3. **Исполнитель** - организация, с которой Товариществом собственников недвижимости заключен гражданско-правовой договор на оказание услуг по содержанию, капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, канализации, электроснабжению, и прочих видов работ / услуг, поименованных в смете, являющейся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.4. Общее имущество собственников в многоквартирном доме определяется техническим паспортом на многоквартирный дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом многоквартирного дома и жилыми и / или нежилыми помещениями является:

- **на системах горячего и холодного водоснабжения** – отсекающая арматура (первый вентиль). Офисные счетчики по учету потребления воды принадлежат к частной собственности;
- **на системе канализации** – плоскость раструба тройника;
- **по электрооборудованию** – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.), провод офисной электросети;
- **по строительным конструкциям** – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещения (в соответствии с паспортом БТИ).

Состав общего имущества многоквартирного дома и территории около здания, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте.

1.5. Все собственники и пользователи жилых и нежилых помещений обязаны использовать данное помещение по назначению и обеспечивать его сохранность.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является:

2.1.1. Оказание Заказчику услуг и выполнение работ по обслуживанию, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.1.2. В рамках содержания и ремонта общего имущества в здании Исполнитель обеспечивает оказание Заказчику услуг на основании «Перечня работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома» (Приложение № 2).

2.1.3. Перечень работ и услуг, указанных в Приложении № 2 может быть изменен по согласованию сторон, что должно быть оформлено дополнительным соглашением к настоящему договору.

2.1.4. Исполнитель по заданию Заказчика заключает договоры на обслуживание лифтов и противопожарной автоматики от имени и в интересах Заказчика. Заключение договора на обслуживание противопожарной автоматики производится Исполнителем в течение 30 (тридцати) дней с момента завершения ее пуско-наладочных работ и ввода в эксплуатацию.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Исполнитель обязуется:

3.1.1. Организовать квалифицированными работниками с соблюдением охраны труда и правил по электробезопасности и пожаробезопасности работы по текущему содержанию и ремонту в объеме оплаченных Заказчиком средств и в порядке, согласованном сторонами, в соответствии с Приложением №2.

3.1.2. По поручению и от имени Заказчика заключать и сопровождать договоры с Исполнителями и субподрядными организациями о поставке Собственникам многоквартирного дома услуг по содержанию, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.3. Предоставлять за плату услуги по содержанию и текущему ремонту, в том числе:

- выписывать и предоставлять Заказчику до 10 числа месяца, следующего за текущим, счета и акты выполненных работ на содержание имущества;
- организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг (Приложение № 3) поставщиками коммунальных услуг;
- проведение комиссионных обследований помещения по письменному заявлению Собственника;
- организовать аварийно-диспетчерское обслуживание;
- планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования;
- вести в установленном порядке необходимую документацию на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производству работ и их приему.
- оказывать собственникам платные услуги по содержанию и ремонту помещения собственника в соответствии с действующими правовыми актами органов местного самоуправления города Новосибирска), согласно прейскуранта платных услуг Исполнителя.
- другие услуги, не противоречащие действующему законодательству.

3.1.4. Приступать к выполнению настоящего Договора не позднее дня следующего за днем подписания договора.

3.1.5. Выполнять требования пожарной безопасности, установленные стандартами, нормами и правилами.

3.1.6. Работы согласно п.2.1.4. выполняются по графику (приложение № 6 к договору) Исполнителем согласованным с Заказчиком.

3.1.7. Собственник и Заказчик обязаны соблюдать внутриобъектовый режим центральных систем сигнализации и пожаротушения, правила ТБ, пожарной безопасности, действующие у Исполнителя.

3.1.8. Не позднее 10 (десятого) числа, месяца, следующего за отчетным, предоставлять Заказчику акт оказанных услуг за истекший месяц.

3.1.9. Производить начисление пени Собственникам, несвоевременно и (или) не полностью внесшим плату за содержание жилое помещение и коммунальные услуги. Размер

определяется в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

3.2. Исполнитель имеет право:

3.2.1. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра письменно или по телефону.

3.2.2. Предупредить Собственника о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещения не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов других собственников и пользователей помещений, либо третьих лиц.

3.2.3. Вскрывать помещение Собственника в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о его местонахождении в присутствии представителей правоохранительных органов, Заказчика, собственника помещения или его представителя, с обязательным составлением акта о причинах и результатах вскрытия. Указанные действия считаются согласованными с Заказчиком.

3.2.4. За счет Заказчика, представлять интересы Заказчика в судебных органах, в частности, взыскивать с Собственников помещений ущерб, причиненный местам общего пользования в многоквартирном доме, взыскивать с Собственников помещений задолженность по оплате коммунальных платежей, за содержание имущества в многоквартирном доме, иных платежей, подлежащих уплате Собственниками.

Для осуществления указанных полномочий Заказчиком Исполнителю выдается доверенность на представление интересов в судебных органах на срок, не превышающий срока действия настоящего договора.

3.2.5. Представлять интересы Заказчика перед органами государственной власти, и иными организациями и учреждениями, в частности, в Прокуратуре, МЧС, Государственной жилищной инспекции Новосибирской области, АО «РЭС», СГК, Открытым акционерным обществом «Новосибирскэнергосбыт», Муниципальным унитарным предприятием г. Новосибирска «ГОРВОДОКАНАЛ», Акционерным обществом «Сибирская энергетическая компания» (АО «СГК») и т.д.

Для осуществления указанных полномочий Заказчиком Исполнителю выдается доверенность на представление интересов в органах государственной власти, иных организациях, учреждениях на срок, не превышающий срока действия настоящего договора.

3.3. Заказчик обязуется:

3.3.1. Выполнять функции управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Новосибирск, ул. Красина 5б.

3.3.2. Заказчик в рамках настоящего договора обеспечивает реализацию решений общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме, решений общих собраний членов ТСН.

При исполнении обязательств, предусмотренных настоящим договором действовать добросовестно и разумно.

3.3.3. Подписывать акты оказанных услуг исполнителем при отсутствии мотивированных возражений Заказчика. В случае отсутствия мотивированных возражений против подписания Акта оказанных услуг за истекший месяц, Заказчик обязуется подписать в течение 3-х рабочих дней полученный от Исполнителя акт и вернуть один экземпляр Исполнителю. В случае

отсутствия мотивированных возражений против подписания акта в течение 10 календарных месяцев с момента передачи Заказчику соответствующих документов, соответствующий акт оказанных работ считается подписанным Заказчиком.

3.3.4. Выдавать Собственникам предварительное согласие на осуществление переустройства и перепланировки (реконструкции) помещения, реконструкции отопительных систем, общих систем электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, вентиляции только после получения письменного согласования от Исполнителя. Выдаваемое согласование не должно ухудшать условия проживания иных Собственников и третьих лиц в многоквартирном доме.

3.3.5. Не допускать проведения в помещении, местах общего пользования работ, приводящих к их порче.

3.3.6. Обеспечивать соблюдение пожарной безопасности, противопожарных требований в местах общего пользования многоквартирного дома.

3.3.7. В день подписания настоящего договора выдать Исполнителю доверенность на представление интересов в судебных органах, в органах государственной власти, и иных организациях и учреждениях, в частности, в Прокуратуре, МЧС, Государственной жилищной инспекции Новосибирской области, АО «РЭС», СГК, Открытом акционерном обществе «Новосибирскэнергосбыт», Муниципальном унитарном предприятии г. Новосибирска «ГОРВОДОКАНАЛ», Акционерном обществе «Сибирская энергетическая компания» (АО «СИБЭКО») и т.д. на срок, не превышающий срока действия настоящего договора.

3.3.8. Заказчик обязуется ежемесячно контролировать фактический объем и качество работ, выполняемых Исполнителем.

3.3.9. Соблюдать следующие установленные правила:

- Правила пользования коммунальными услугами (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, вывоз твердых бытовых отходов),
- Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования санитарной, пожарной безопасности.

3.3.10. Передать Исполнителю ключи от общего имущества многоквартирного дома, для выполнения услуг, предусмотренных настоящим договором, в частности, для осмотра технического и санитарного состояния помещений, санитарно-технического и иного оборудования для выполнения необходимых ремонтных работ, а также для ликвидации аварий, в случае необходимости – для предоставления доступа представителям органов государственного надзора и контроля, пожарной охраны.

3.3.11. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования немедленно сообщать об этом Исполнителю по тел. 299-37-31 или 8-923-129-70-69.

3.3.12. Переносить по согласованию с Исполнителем сроки выполнения работ.

3.3.13. В случае принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме либо на общем собрании членов ТСН решения об избрании способа управления «Управляющей компанией», либо принятия иных решений, могущих повлиять на взаимоотношения сторон по настоящему договору, Заказчик обязуется уведомить Исполнителя в течение 3-х дней с момента принятия соответствующего решения путем направления письменного сообщения с приложением копии Протокола общего собрания.

3.4. Заказчик имеет право:

3.4.1. Во всякое время проверять ход и качество выполняемых исполнителем работ / услуг.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме (Приложение №5 к настоящему договору), коммунальные услуги, а так же ремонт имущества, конструкций или оборудования, связанных с устранением или предупреждением аварийных ситуаций.

4.2. Оплата по настоящему договору производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя, либо иными способами, не запрещенными действующим законодательством Российской Федерации, по согласованию между Исполнителем и Заказчиком.

Исполнитель вправе зачитывать суммы, полученные от Собственников помещений в многоквартирном доме по Договору № ___ предоставления услуг по начислению и сбору платежей от «25» декабря 2018г., заключенному с Заказчиком, в счет оплаты услуг, оказанных по настоящему договору.

4.3. Расчетный период для оплаты по настоящему договору установлен в один календарный месяц. Оплата выполненных работ / оказанных услуг производится Заказчиком не позднее **15 (пятнадцатого)** числа месяца, следующего за расчетным месяцем, на основании предъявленных счетов.

4.4. В случае необходимости несения Исполнителем дополнительных расходов для надлежащего исполнения услуг по настоящему договору, Исполнитель обязан уведомить об этом Заказчика. При этом, Заказчик обязуется приложить все необходимые меры для разрешения вопроса в кратчайшие сроки, в частности, в случае необходимости провести внеочередное общее собрание членов ТСН либо собственников помещений в многоквартирном доме, на котором поставить на голосование вопросы, подлежащие разрешению.

В случае, если собственником помещений в многоквартирном доме, либо члены ТСН не примут решение по вопросам, поставленным на голосовании, что будет препятствовать сбору денежных средств на нужды и содержание многоквартирного дома, то в указанном случае Исполнитель не несет ответственности за проведение каких-либо ремонтов, либо совершение действий, не одобренных и не обеспеченных уполномоченными органами в многоквартирном доме.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Исполнитель несет ответственность за качество предоставляемых услуг, предоставляемых по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. При несвоевременной оплате по настоящему договору Исполнитель вправе выставить Заказчику пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

5.3. Заказчик несет материальную ответственность за согласование Собственникам переустройства / перепланировку (реконструкцию) помещения, реконструкцию отопительных систем, общих систем электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, вентиляции без получения письменного согласования от Исполнителя.

5.4. Заключение настоящего договора не связано у Исполнителя с осуществлением лицензируемого вида деятельности в качестве управляющей компании, а носит гражданско-правовой характер, оцениваемый по обоюдному соглашению сторон как договор подряда / оказания услуг / выполнения работ.

6. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

6.2. Расторжение договора производится в соответствии с действующим законодательством.

6.3. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.4. Цена договора изменяется ежегодно по решению собственников, в случае отсутствия такого решения, цена изменяется не менее, чем на индекс инфляции.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1 Договор вступает в силу с «01» января 2019 года.

7.2. Настоящий договор действует до «28» февраля 2019 года.

7.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

На момент подписания договор имеет приложения:

- Приложение № 1 - Состав общего имущества в многоквартирном доме.
- Приложение № 2 - Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, выполняемые по мере необходимости.
- Приложение № 3- Перечень и качество коммунальных услуг.
- Приложение № 4-Положение о проведении ремонтно-строительных работ и бережном отношении к общему имуществу.
- Приложение № 5 – Смета расходов выполнения обязательных работ и услуг по обслуживанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, на 2019 год

9. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Заказчик: ТСЖ «Красина 56»

630112, г. Новосибирск, ул. Красина 56, ОГРН 1085401018163, ИНН/КПП 5401315310/540101001, т. 2131963, 89618744884

р/сч № 40703810502000000038 в Банк «Левобережный» (ОАО) к/сч № 301018100000000834, БИК 045017834, КПП 540401001

Председатель ТСЖ  /Беркасов О.В./

Исполнитель:

ООО УК «Авангард»

Юр.адрес: г.Новосибирск

Пр-кт Дзержинского 1/3, оф.807

ИНН 5405277610 КПП 540101001

р/сч. 40702810000400000342

в Ф-ле №5440 Банка ВТБ (ПАО) г.Новосибирск

к/сч. 30101810450040000719

БИК 045004719

Директор:  /Т.А.Дудникова/

