

# ДОГОВОР № 5/17

## на оказание комплекса услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома

г. Киров

«19» декабря 2016 г.

Жилищно-строительный кооператив «Железнодорожник-4» в лице председателя Теплых Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Заказчик» и ООО компания «РемСтрой» в лице директора Дмитриева Дмитрия Одисеевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Исполнитель», а вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

Предметом настоящего договора является выполнение «Исполнителем» за плату комплекса услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома. Перечень общего имущества в отношении которого выполняются работы указан в **Приложении № 1** являющемся неотъемлемой частью настоящего договора, границы общего имущества указанного в Приложении № 1 устанавливаются настоящим договором, а в части не урегулированной настоящим Договором определяются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 . Перечень комплекса услуг входящих в предмет договора:

- **услуги по содержанию инженерных сетей** (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электрические сети) **и оборудования;**
- **услуги по ведению бухгалтерского учета** (контроль за своевременной оплатой потребленных ТСЖ (ЖСК) коммунальных и иных услуг, составление и своевременная сдача налоговой отчетности, предоставление льгот гражданам, согласно действующего законодательства, учет и контроль правоустанавливающих справок и документов на получение льгот, ежегодная сверка расчетов по субвенциям с Управлением социальной защиты населения г. Кирова.);
- **услуги по изготовлению и представлению платежных документов** на оплату взносов на **капитальный ремонт** общего имущества МКД;
- **паспортный стол** (регистрация, снятие с учета, изменение фамилии, замена документа, удостоверяющая личность), выдача справок по месту жительства (о составе семьи, о месте проживания и т.д.);
- **юридические услуги** по взысканию задолженности (в том числе и по оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества МКД);

Перечь работ в рамках комплекса данных услуг указан в **Приложении № 2**, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

Выполнение комплекса услуг по содержанию общего имущества не указанного в приложении № 1, либо выполнение работ по содержанию общего имущества не указанных в приложении № 2, либо выполнение работ по текущему ремонту или капитальному ремонту, а также выполнение иных работ не вошедших в предмет настоящего договора осуществляется на основании дополнительного соглашения или отдельного договора за дополнительную отдельную плату.

### 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

#### 2.1. Исполнитель обязуется:

- 2.1.1. Организовать комплекс услуг указанных в предмете договора и Приложении №2 в пределах финансирования предоставленного «Заказчиком».
- 2.1.2. В течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о расходовании средств на содержание общего имущества за предыдущий год.
- 2.1.3. Вести учет доходов и расходов на содержание общего имущества жилого дома.
- 2.1.4. Организовать начисление и сбор платежей жилых и коммунальных услуг с собственников или с пользователей помещений на расчетный счет ТСЖ (ЖСК).

- 2.1.5. Организовать оформление документов и учета граждан по паспортно-визовому режиму, оформление справок с места жительства и т.п. документов связанных с регистрацией граждан по месту жительства и по месту пребывания.
- 2.1.6. Проводить комиссионные обследования жилых и нежилых помещений, расположенных в многоквартирном жилом доме, по необходимости (по заявкам владельцев помещений и в связи с аварийными ситуациями).
- 2.1.7. Участвовать во всех проверках и инспекциях жилого дома, проводимых «Заказчиком» и иными государственными надзорными органами.
- 2.1.8. По требованию «Заказчика» выделять своих представителей для оперативного решения вопросов, возникающих при оказании услуг в рамках настоящего договора, разбора жалоб и заявлений, поступающих от получателей (потребителей), плановых и внеплановых проверок и контроля качества оказанных услуг.
- 2.1.9. При выполнении услуг обеспечивать сохранность состояния жилого дома, его инженерных сетей и оборудования.

## **2.2. «Заказчик» обязуется.**

- 2.2.1. Своевременно производить оплату за услуги по настоящему Договору, а именно не позднее 30 числа месяца, следующего за расчетным.
- 2.2.2. Обеспечивать «Исполнителя» проектной и технической документацией, необходимой для оказания услуг по настоящему договору.
- 2.2.3. Привлекать представителей «Исполнителя» при проведении обследований и проверок санитарного и технического состояния жилищного фонда, а также при рассмотрении жалоб и заявлений граждан, проживающих в многоквартирном доме.
- 2.2.4. Выделять своих представителей для оперативного решения вопросов, возникающих при оказании услуг в рамках настоящего договора.
- 2.2.5. Принять на себя обязанности по обеспечению доступа в помещения для устранения аварий и неисправностей внутридомового инженерного оборудования (водопровод, канализация, центральное отопление, электросети).
- 2.2.6. Извещать «Исполнителя» лично или в письменном виде о выявленных недостатках в его деятельности.
- 2.2.7. Сообщать «Исполнителю» о выявленных неисправностях общего имущества жилищного фонда.
- 2.2.8. Осуществлять контроль за соблюдением потребителями и собственниками жилых помещений своих обязательств по использованию (жилых, нежилых) помещений, платежам и бережному отношению к жилищному фонду. Обеспечивать взыскание в установленном порядке задолженности по оплате предоставляемых услуг.
- 2.2.9. Принимать меры пожарной и санитарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 2.2.10. Немедленно 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.
- 2.2.11.

## **3. ПРАВА СТОРОН.**

### **3.1. Исполнитель имеет право:**

- 3.1.1. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества жилого дома по перечню работ (Приложение 2).
- 3.1.2. В случае возникновения аварийной ситуации, самостоятельно использовать средства, для организации ликвидации аварии.
- 3.1.3. Требовать надлежащего исполнения «Заказчиком» своих обязанностей по настоящему договору.
- 3.1.4. Требовать от «Заказчика» оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором и законодательством РФ.
- 3.1.5. В случае неоплаты выполненных работ по данному договору, за период более 1 месяца, приостановить исполнение работ до ликвидации задолженности.
- 3.1.6. Оказывать на платной основе получателям (потребителям) услуги по ремонту внутриквартирного инженерного оборудования.

### **3.2. «Заказчик» имеет право:**

3.2.1. Вносить через предложения по выполнению работ по содержанию общего имущества дома.

3.2.2. Осуществлять контроль за фактическим выполнением работ, их объемом и качеством, целевым использованием средств.

3.2.3. Требовать от Исполнителя надлежащего исполнения обязанностей по настоящему договору.

#### **4. ОЦЕНКА И КРИТЕРИИ КАЧЕСТВА ОКАЗАННЫХ УСЛУГ**

4.1. Оценка качества оказываемых «Исполнителем» услуг производится «Заказчиком» на основании актов оказанных услуг.

#### **5. СТОИМОСТЬ УСЛУГ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ СТОРОН**

5.1 Стоимость работ по договору устанавливается, в пределах стоимости содержания мест общего пользования исходя из стоимости обслуживания 1 кв.м общей площади многоквартирного дома по цене заявленной «Исполнителем». (**Приложение № 3**). В случае возникновения обстоятельств существенно повышающих стоимость работ по содержанию общего имущества в течение срока его действия, «Заказчик» обязан принять решение об изменении цены договора, с учетом предложений «Исполнителя». Несогласие с изменением размера стоимости услуг является основанием для досрочного расторжения настоящего договора.

5.2 Плата вносится на расчетный счет Исполнителя, либо уполномоченного Исполнителем лица ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем согласно предъявленному платежному документу. Доставка платежного документа осуществляется в почтовые ящики.

5.3 Источниками оплаты услуг по настоящему Договору являются: средства, полученные «Заказчиком» от нанимателей и собственников жилых помещений в оплату за оказанные услуги по настоящему Договору. Перечисление средств за услуги «Исполнителя» по настоящему договору осуществляется «Заказчиком» в полном объеме, после получения счёта, в течении календарного месяца, следующего за расчетным. «Исполнитель» направляет «Заказчику» счёт и Акт приёма оказанных услуг и если в течение 5 рабочих дней с момента получения «Заказчиком» данных счётов и Актов в адрес «Исполнителя» не поступят возражения от «Заказчика» по предоставленному Акту, то данный Акт приёма оказанных услуг считается принятым «Заказчиком» в полном объеме.

5.4. «Заказчиком» осуществляется перечисление средств «Исполнителю» в оплату оказанных услуг на основании данных Акта о снижении.

5.5. Окончательное перечисление «Исполнителю» средств от нанимателей и собственников жилых помещений, по настоящему Договору, производится не позднее 30 числа месяца, следующего за расчётным.

5.6. При нарушении сроков оплаты, установленных в п. 5.5. настоящего договора «Заказчик» уплачивает пени в размере учетной ставки банковского процента ЦБ РФ от неоплаченной в срок суммы в расчете за каждый день просрочки с момента наступления срока исполнения обязательств.

5.7. В случае нарушения условий договора по оказанию тех или иных видов услуг «Исполнитель» несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.8. Стороны обязуются дважды в год не позднее 15 января и 15 июля оформлять акты сверки расчетов по начисленным платежам.

5.9. Расчёты по настоящему договору могут производиться денежными средствами, путём проведения взаимозачётов (по договорам уступки прав требования, перевода долга, в пользу третьего лица, соглашениям о погашении взаимной задолженности) и другими, не противоречащими закону способами.

5.10. «Заказчик» не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.11. Услуги «Исполнителя», не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по соглашению сторон.

#### **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**



19.12.2016 г.

Приложение №1  
к договору № 5/17  
от " 19 " декабря 2016 г.

Многоквартирный жилой дом № 63 корпус 2, расположенный по ул. Горького

- Количество квартир – 68 квартир;
- Общая площадь квартир – 3061,9 м2;
- Общая площадь нежилых помещений - 314 м2
- Количество подъездов - 1 шт.;

### ПЕРЕЧЕНЬ

общего имущества, относящийся к предмету договора  
(границы эксплуатационной ответственности).

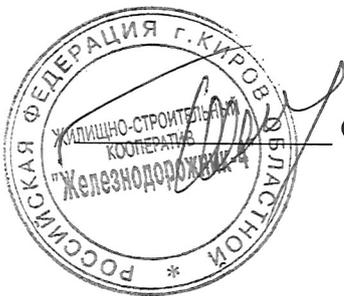
- Инженерные сети и оборудование
  - система электроснабжения – от наружной стены дома (при наличии общедомового прибора учета от точки подключения прибора учета), до вводных клемм на квартирном приборе учета (при отсутствии отключающих квартирных устройств), либо до вводных клемм отключающих аппаратов одного жилого (нежилого) помещения;
  - системы холодного, горячего водоснабжения от наружной стены дома, до первого отключающего устройства на отводе от стояка (лежака);
  - система отопления от наружной стены дома до отключающих (регулирующих) устройств перед приборами отопления(при их наличии);
  - система канализации от наружной стены дома по тройник (отвод) стояка, лежака (включая тройник);

Заказчик:

Жилищно-строительный кооператив  
«Железнодорожник-4»  
610000 г.Киров, ул. Горького 63 корпус 2  
ИНН 4346029730  
КПП 434501001  
ОГРН 1034316557967

Исполнитель:

ООО компания «РемСтрой»  
Адрес: 610014 г. Киров, ул. Щорса, 23А  
тел. 56-28-80 (факс), 56-37-44  
ИНН 4345410407  
КПП 434501001  
ОГРН 1154345005210  
р/с 40702810900020161802  
в ПАО «Норвик-банк» г.Киров  
к/с 30101810300000000728  
БИК 043004728



С.А. Теплых



А.С. Дмитриев

## ПЕРЕЧЕНЬ

работ в рамках комплекса услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме выполняются еженедельно, с принятием мер к устранению нарушений (включение в план работ при большом объеме), после принятия решения собственниками и определения порядка оплаты:

1. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;

проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;

контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:

проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;

контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;

проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

3. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем

отопления, промывка и регулировка систем отопления;  
проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);  
удаление воздуха из системы отопления;

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.);

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

II. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

6. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

**Заказчик:**

Жилищно-строительный кооператив  
«Железнодорожник-4»  
610000 г.Киров, ул. Горького 63 корпус 2  
ИНН 4346029730  
КПП 434501001  
ОГРН 1034316557967



С.А. Теплых

**Исполнитель:**

ООО компания «РемСтрой»  
Адрес: 610014 г. Киров, ул. Щорса, 23А  
тел. 56-28-80 (факс), 56-37-44  
ИНН 4345410407  
КПП 434501001  
ОГРН 1154345005210  
р/с 40702810900020161802  
в ПАО «Норвик банк» г.Киров  
к/с 3010181030060000728  
БИК 043904728



Д.С. Дмитриев

19.12.2016 г.

Приложение №3 к договору № 5/17  
от "19" декабря 2016 г.

**Расчет**  
**стоимости комплекса услуг за 1 м2 жилой площади дома 63 корпус 2**  
**по улице Горького**

слесарь	2943,48 руб.	
электрик	411,27 руб.	
сварщик	616,90 руб.	
водитель	358,87 руб.	
ФОТ	4330,53 руб.	услуги по предоставлению платежных документов по капитальному ремонту
отпускные	360,88 руб.	<b>702,44</b>
ФОТ с 1,15	5395,12 руб.	руб.
Материалы:	1732,21 руб.	аварийная служба с 1 м2
Начисление 20,2%:	874,77 руб.	<b>0,43</b>
		руб.
Итого:	8002,09 руб.	
Накладные:		
административно-управленческий персонал, бухгалтерия, ИТР, паспортист, юрист по задолженности		
Накладные:		
ФОТ	5558,64 руб.	
отпускные	463,22 руб.	
ФОТ с 1,15	6925,14 руб.	
Материалы:	555,86 руб.	
Начисление 20,2%:	1122,85 руб.	
Итого:	8603,85 руб.	
Всего:	16605,94 руб.	
Затраты на автотранспорт:	1100,00 руб.	
Рентабельность :	3541,19 руб.	
Итого:	21247,13 руб.	
	$21247,13 : 3061,9 =$	6,94 руб.

Таким образом стоимость услуг (с учетом авар. службы и кап. ремонта)

**7,60 руб.**

Таким образом стоимость услуг **нежилых** помещений

**7,60 руб.**

жилой фонд 3061,9 м2

встроенные помещения 314 м2

всего 3375,9 м2



С.А. Теплых



"Исполнитель"

Д.О. Дмитриев

ЖСК «Железнодорожник-4»  
г.Киров, ул. Горького ,д.63, корп.2  
№ 1 от 01.01.2017г.

Директору ООО  
компании  
«РемСтрой»  
Дмитриеву Д.О.

Прошу Вас согласно новых расчетов на техобслуживание по  
дому производить выделение из собранной суммы на замену  
новых деталей 1700р ежемесячно согласно чеков.

*С.А. Теплых*

*Д.М. Шендеров*  
27.12.2016г.

Председатель ЖСК



*[Signature]*  
С.А. Теплых