



Постановление

Об утверждении Положения о порядке формирования договорных взаимоотношений о муниципальном хозяйстве

Утверждено. Роскоммунхозом 18 мая 1993 г. № 1-1

1. Общие положения

2. Правовые основы договорных взаимоотношений

3. Организация договорных отношений между местными органами исполнительной власти - собственниками основных фондов жилищно-коммунального хозяйства и предприятиями, производящими жилищно-коммунальные услуги

4. Организация договорных отношений между предприятиями, производящими жилищно-коммунальные услуги, и частными и коллективными собственниками квартир (домов)

5. Организация договорных отношений между предприятиями различных подотраслей жилищно-коммунального хозяйства

Приложение Примерная форма генерального договора на жилищно-коммунальное обслуживание

Приложение Примерная форма договора на обслуживание и ремонт приватизированных квартир

Приложение Примерная форма договора на обслуживание и ремонт приватизированных жилых домов

Приложение Примерная форма договора на оказание услуг по водоснабжению и водоотведению для владельцев квартир, домов

Приложение Примерная форма договора на оказание услуг по теплоснабжению для владельцев квартир, домов

1. Общие положения

1.1. Одной из основных проблем перехода жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) к рыночным отношениям является реальное освоение договорных (контрактных)



взаимоотношений, включая взаимодействие между местными органами исполнительной власти и предприятиями ЖКХ. Практическую сложность представляют не столько сами методы такого взаимодействия, сколько отсутствие четкого понимания основ этого процесса - разграничения прав собственности и хозяйствования с соответствующим разделением прав и ответственности сторон.

1.2. В целом комплекс договорных взаимоотношений предприятий ЖКХ можно представить в виде следующих блоков:

- договоры на жилищно-коммунальное обслуживание между местными органами исполнительной власти (заказчиками) и эксплуатационными предприятиями ЖКХ (подрядчиками) любой формы собственности;
- договоры между эксплуатационными предприятиями ЖКХ различных форм собственности и отдельными гражданами, товариществами и другими объединениями собственников квартир, домов;
- договоры между предприятиями различных подотраслей ЖКХ независимо от форм собственности на выполнение конкретного вида работ, услуг или их часть.

1.3. Данная разработка является рекомендательной для практического использования в различных вариантах реально складывающихся взаимоотношений предприятий ЖКХ с собственником основных фондов жилищно-коммунального хозяйства и потребителями услуг, а также между предприятиями ЖКХ.

1.4. Новизна складывающейся ситуации переходного периода заключается в том, что на смену абстрактной "общенародной" собственности появляется собственность, принадлежащая конкретному субъекту, и часто это не тот, кто выполняет функции хозяйствования, и у кого основные фонды находятся на балансе.

Если ранее обобществленный жилищных фонд находился на балансе у жилищно-эксплуатационных организаций, которые, осваивая хозрасчетные отношения, заключали договоры от имени жильцов со всеми коммунальными службами, то в последнее время стали появляться различные варианты таких взаимоотношений с участием собственников жилого фонда -



органов исполнительной власти, а в случае приватизации - жилищного фонда с жильцами.

1.5. Признавая более целесообразной схему, при которой с жильцом имеет договорные отношения одно юридическое лицо - собственник дома (орган исполнительной власти, государственное или частное предприятие) или структура, представляющая интересы собственника и выполняющая функции "Заказчика" на жилищно-коммунальные услуги, авторы данной разработки считают необходимым предусмотреть возможность и других форм взаимоотношений.

Кроме того, введенное [Законом](#) Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" понятие "оплата жилья", а также требования Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей" требуют более четкого понимания структуры платежей в жилищно-коммунальном хозяйстве и перечня работ, за которые они будут взиматься.

2. Правовые основы договорных взаимоотношений

2.1 Договорные (контрактные) отношения между предприятиями ЖКХ и собственником объектов ЖКХ - "Заказчиком" жилищно-коммунальных услуг строятся на разграничении прав собственности и хозяйствования с соответствующим разделением прав и ответственности сторон.

В соответствии с Законом РСФСР "О собственности в РСФСР", Указом Президента РСФСР "О первоочередных мерах по обеспечению деятельности органов управления российских городов" от 5 ноября 1991 г. № 166 и постановлением Верховного Совета РФ "О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность" от 27 декабря 1991 г. [№ 3020-1](#) к муниципальной собственности городов относятся: жилищный фонд и нежилые помещения, объекты инженерной инфраструктуры (сооружения и сети водопроводно-канализационного хозяйства, тепло -, электро-, газоснабжения, городского транспорта, внешнего благоустройства и другие объекты, непосредственно осуществляющие коммунальное обслуживание потребителей, а также жилищно-эксплуатационные, ремонтно-строительные и



другие предприятия, осуществляющие эксплуатацию, обслуживание, содержание и ремонт объектов инженерной инфраструктуры).

2.2. В качестве субъекта собственности жилищного фонда и объектов инженерной инфраструктуры и, как правило, Генерального заказчика на жилищно-коммунальные услуги выступают местные органы исполнительной власти или их структуры, созданные для этих целей.

Предприятия жилищно-коммунального хозяйства, которым основные фонды, предназначенные для эксплуатации и обслуживания жилищного фонда и объектов инженерной инфраструктуры, переданы в полное хозяйственное ведение, являются субъектом хозяйствования и "Подрядчиком" (исполнителем) по производству услуг ЖКХ. "Подрядчиком" могут быть предприятия различных форм собственности.

2.3. В качестве субъекта собственности и "Заказчика" на услуги жилищно-коммунального хозяйства могут также выступать отдельные граждане, товарищества (кондоминиумы) и другие объединения собственников квартир, домов.

2.4. Договор является документом, отражающим взаимные обязательства двух сторон:

- предприятие-подрядчик гарантирует уровень качества, надежности и экологической безопасности производства услуг ЖКХ, соответствующий объективным возможностям, созданными собственником (составу и состоянию основных фондов), при плановом объеме их потребления;

- местные органы исполнительной власти (или другие собственники) гарантируют оплату услуг в соответствии с реально достигнутым качеством обслуживания, контролируют выполнение договорных обязательств и определяют размер экономических санкций при нарушении показателе качества.

Таким образом, договор представляет собой экономическую правовую основу взаимоотношений местных органов исполнительной власти (или других собственников), выступающих в роли "Заказчика" на жилищно-коммунальные услуги, и предприятиями, выступающими в роли "Подрядчика", и позволяет увязать интересы потребителей услуг с интересами предприятия.



2.5. Договор на производство жилищно-коммунальных услуг заключается на весь технологический цикл работ, обеспечивающий конечный результат - реализацию услуги непосредственно потребителю, независимо от существующей в настоящее время организации работ по обслуживанию жилищного фонда и объектов инженерной инфраструктуры все виды работ по производству и реализации услуги могут выполняться одним предприятием; отдельные виды работ могут поручаться другим предприятиям или частным фирмам как субподрядчикам. При этом и плата услуг включает в себя все технологические звенья до конечного результата.

Это обусловлено тем, что услуга является товаром, имеющим определенные потребительские свойства. Ответственность перед "Заказчиком" за производство и реализацию этого товара потребителю несет предприятие ЖКХ, которое в свою очередь может поручить выполнение отдельных видов работ другим предприятиям.

Так, например, оплата услуг водоснабжения включает в себя обеспечение финансирования всех видов работ по обслуживанию и ремонту насосных станций, очистных сооружений, инженерных сетей, включая внутридомовые, то есть тариф по водоснабжению должен обеспечивать рентабельную работу всех служб, задействованных на производстве этой услуги.

В тоже время отдельные виды работ, например, обслуживание инженерных сетей, прочистка сетей могут быть по договору переданы другим предприятиям или частным фирмам. Однако и в этом случае ответственность за качество водоснабжения потребителей перед "Заказчиком" несет предприятие водопроводно-канализационного хозяйства (основной подрядчик).

2.6. Взаимоотношения между предприятиями различных подотраслей жилищно-коммунального хозяйства независимо от форм собственности строятся также на договорной (контрактной) основе.

Договоры между подотраслевыми предприятиями ЖКХ заключаются на конкретный объем работ, услуг или их часть (операцию, стадию) и содержат требования к техническим данным и качеству выполняемых работ, услуг, данные о разграничении зон обслуживания, сроки и способы оплаты. При этом должны максимально учитываться интересы потребителей услуг.



Очевидно, например, что для граждан, проживающих в государственном и муниципальном жилищном фонде, предпочтительно иметь дело с одним предприятием, которое, выполняя работы по ремонту жилого дома и содержанию придомовых территорий, одновременно выполняет функции посредника по обеспечению услугами водоснабжения, теплоснабжения. В настоящее время ремонтно-эксплуатационные организации, как правило, осуществляют эти функции по договору с соответствующими под отраслевыми предприятиями не несущими, к сожалению, юридическую ответственность за услуги в целом. Именно этот аспект их совместной деятельности, требующей правового регулирования в рамках Закона Российской Федерации "О защите прав потребителя", и находит свое отражение в данной работе.

Граждане, проживающие в индивидуальном жилищном фонде, традиционно заключают договор на предоставление услуг водо-, тепло-, электроснабжения и других непосредственно с под отраслевыми предприятиями.

2.7. Выбор предприятия для обслуживания все в большей степени будет за жильцом по критерию доступности цены и качества услуг. Роль государственного регулирования при этом должна заключаться в создании соответствующих правовых и экономических условий равноправного положения на рынке услуг предприятий различных форм собственности, отсутствия монополизации рынка.

3. Организация договорных отношений между местными органами исполнительной власти - собственниками основных фондов жилищно-коммунального хозяйства и предприятиями, производящими жилищно-коммунальные услуги

3.1. Договор на жилищно-коммунальное обслуживание заключается между местными органами исполнительной власти и каждым самостоятельным подотраслевым предприятием (ремонтно-эксплуатационным, водопроводно-канализационного хозяйства, тепло -, электро- и газоснабжения, санитарной очистки городов, дорожного хозяйства и др.), в котором учитывается



полный объем жилищно-коммунальных услуг, производимых на принадлежащих органам исполнительной власти основных фондах, для предприятий, организаций, учреждений и населения.

В тех случаях, когда предприятие ЖКХ является многоотраслевым и в его состав в качестве хозрасчетных единиц входят подразделения различных подотраслей ЖКХ (в отдельных населенных пунктах практически всех подотраслей), между местным органом исполнительной власти и этим многоотраслевым предприятием заключается единый Генеральный договор на жилищно-коммунальное обслуживание потребителей данного населенного пункта.

3.2. Примерные формы договоров между местными органами исполнительной власти и предприятиями водопроводно-канализационного хозяйства, электро-, теплоснабжения, ремонтно-эксплуатационными (жилищно-эксплуатационными), а также многоотраслевыми предприятиями приведены в приложениях 1, 2, 3, 4, 5*.

* Аналогичные формы договоров используются и для предприятий других подотраслей ЖКХ.

3.3. Для реализации функций "Заказчика" на жилищно-коммунальное обслуживание потребителей местные органы власти могут создать соответствующие структурные звенья. Эти функции могут выполнять управления, отделы жилищно-коммунального хозяйства, которые с привлечением органов местного самоуправления должны осуществлять и контроль качества обслуживания потребителей.*

* При необходимости могут создаваться также муниципальные жилищно-коммунальные инспекции по примеру Москвы и других городов России.

3.4. Договор на жилищно-коммунальное обслуживание заключается исходя из экономически обоснованного тарифа, покрывающего затраты на производство услуг ЖКХ, единого для всех потребителей данного вида услуг в пределах населенного пункта, и планируемого объема их потребления, исходя из единиц



физической величины услуги (1 м² обслуживаемой площади, 1 м³ воды и т. д.).

Право установления тарифов на жилищно-коммунальные услуги местным органам исполнительной власти необходимо реализовывать в рамках [Закона](#) Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики".

При этом органам исполнительной власти целесообразно ввести в практику утверждение цен на услуги ЖКХ на переходный период в двух уровнях:

- первый должен соответствовать стоимости оптимального уровня услуг ЖКХ, определенного исходя из экономически обоснованных затрат на их производство, и согласованного между "Заказчиком" и "Подрядчиком" размера прибыли;

- второй предназначен для оплаты услуг населением.

Сверхнормативное потребление услуг ЖКХ должно оплачиваться по договорным ценам.

Для усиления заинтересованности предприятий в производстве качественных услуг ЖКХ в договорах должна предусматриваться их оплата за весь технологический цикл от производства услуги до ее реализации непосредственно потребителю.

Так например, экономически обоснованный тариф на услуги ремонтно-эксплуатационных (жилищно-эксплуатационных) предприятий (РЭП) включает затраты на выполнение работ по поддержанию в надлежащем техническом состоянии ограждающих конструкций, кровли, лестничных клеток и других элементов зданий, уборку лестниц, мест общего пользования и придомовой территории и других работ в соответствии с [Правилами и нормами](#) технической эксплуатации жилищного фонда.*

* Капитальный ремонт и реконструкцию жилых зданий РЭПы могут выполнять по отдельному договору подряда.

3.5. Важным аспектом при заключении договоров на жилищно-коммунальное обслуживание является согласование между



"Заказчиком" и "Исполнителем" показателей качества, надежности и экологической безопасности производимых услуг.

В договоре должен быть предусмотрен тот уровень качества, который может гарантировать (предприятие при имеющемся составе и состоянии основных фондов и который обеспечен соответствующим финансированием, исходя из средств, выделяемых "Заказчиком").

Так, например, если предприятие водопроводно-канализационного хозяйства не имеет очистных сооружений по обезфториванию воды, то показатели качества не должны предусматривать, что по содержанию фтора вода будет соответствовать требованиям ГОСТа. За нарушение этого показателя предприятие ответственности не несет.

Показатели надежности функционирования систем жизнеобеспечения, должны реально оценивать возможности предприятия, исходя из уровня износа основных фондов.

3.6. Потребительские свойства услуги в значительной степени зависят от объемов финансирования, выделяемых на текущую эксплуатацию жилищно-коммунального хозяйства.

Недостаток средств на финансирование ЖКХ является, как правило, одним из основных ограничений повышения качества и надежности обслуживания.

При заключении договора местные органы исполнительной власти должны согласовать с предприятием ЖКХ показатели качества и надежности производимых услуг в соответствующий этим показателям экономически обоснованный тариф.

Если величина этих средств недостаточна, то условиями договора должен предусматриваться тот уровень качества услуг, который обеспечен финансированием. Так, если предприятие санитарной очистки для поддержания нормального санитарного состояния в населенном пункте должно вывозить мусор от домовладений два раза в сутки, а органы исполнительной власти не могут оплатить требующийся объем работ, в договоре должен быть предусмотрен более низкий уровень качества; предприятие может, например, гарантировать вывоз мусора только один раз в день или даже через день (в зависимости от гарантий "Заказчика" по оплате услуг).



3.7. Механизм договорных отношений местных органов исполнительной власти и предприятий ЖКХ требует соответствующей системы контроля и экономической оценки качества обслуживания потребителей, что должно найти отражение в договорах через систему оплаты в соответствии с реально достигнутыми показателями качества.

Как уже указывалось, контроль качества производимых услуг должен осуществляться "Заказчиком" с привлечением органов местного самоуправления или муниципальной жилищно-коммунальной инспекции.

В случае нарушения качества или ухудшения его показателей хотя бы по одному их параметров, зафиксированных в договоре, к предприятию применяются штрафные санкции.*

* См. формы договоров.

Величина штрафных санкций должна быть обусловлена величиной допущенного нарушения, т.е. величиной отклонения фактически достигнутого показателя от показателя, зафиксированного в договоре.

Если "Исполнитель" (предприятие) не выполняет свои обязательства по нескольким показателям, штрафные санкции применяются за нарушение каждого из них. При этом общая суммарная величина применяемых к предприятию штрафных санкций не должна затрагивать средств, предназначенных для улучшения потребительских свойств услуг.

Пример расчета величины экономических санкций приведен в Приложении 10.

Ухудшение показателей качества, зафиксированных в договоре, возникающих не по вине предприятия, например, в результате стихийных бедствий, не должно повлечь за собой штрафных санкций.

3.8. Договоры на жилищно-коммунальное обслуживание на изложенных выше условиях должны заключаться также между местными органами исполнительной власти и акционированными (приватизированными) предприятиями ЖКХ, что должно найти свое отражение в плане приватизации. Это, с одной стороны,



связано с тем, что приватизация или акционирование предприятий не должна привести к изменению профиля их основной деятельности, а с другой - с тем, что оплата услуг таких предприятий должна соответствовать реально достигнутым показателям качества.

3.9. Особого внимания в процессе внедрения нового механизма договорных взаимоотношений требует вопрос сбора платежей за жилищно-коммунальное обслуживание с населения, арендаторов, предприятий и организаций. В этих условиях платежи должны концентрироваться у собственника основных фондов ЖКХ (или структурных подразделений, которым передано право управления этой собственностью). Собственник ЖКХ в свою очередь формирует в местном бюджете средства для целевого финансирования работ (услуг) предприятий, производящих жилищно-коммунальные услуги за счет местного налога на содержание жилищного фонда, в размере 1,5 % от объема реализации продукции, работ, услуг предприятий - юридических лиц, расположенных на соответствующей территории, средств пенсионного фонда, фонда занятости, бюджетных средств соответствующих статей, платы за жилье, коммунальных платежей, платы за аренду нежилых помещений и других источников. В то же время специфика оплаты услуг водопроводно-канализационных предприятий, не имеющих, как правило, дотаций из бюджета и покрывающих затраты от оказания населению услуг по регулируемым ценам за счет увеличения платы за услуги с предприятий, должна найти свое отражение в договоре подряда (см. форму договора).

4. Организация договорных отношений между предприятиями, производящими жилищно-коммунальные услуги, и частными и коллективными собственниками квартир (домов)

4.1. Взаимоотношения между собственниками жилых помещений * и предприятиями различных форм собственности, осуществляющими работы по оказанию коммунальных и ремонтно-эксплуатационных услуг (жилищно-эксплуатационными; ремонтно-эксплуатационными и ремонтно-строительными предприятиями, а также предприятиями водопроводно-



канализационного, тепло-, электроснабжения и проч.), основываются на договорных отношениях.

* Обязательства гражданина, собственника жилого помещения, предусмотренные в договоре на обслуживание и ремонт жилья, а также участие в общих расходах по обслуживанию и ремонту строения, его инженерного оборудования и придомовой территории определяются пропорционально доле занимаемой площади в этом доме, оформляются договором передачи квартиры в собственность.

4.2. Договор на обслуживание и ремонт приватизированного жилья регламентирует взаимоотношения между собственниками жилого помещения или их объединениями (товариществами индивидуальных владельцев и др.), выступающими в качестве "Заказчика", и предприятием, производящим коммунальные и ремонтно-эксплуатационные услуги и являющимся "Исполнителем".

Обслуживание и ремонт жилых помещений, находящихся в собственности граждан и частично приватизированных домах, а также обеспечение их коммунальными услугами осуществляются теми же предприятиями, которые обслуживают эти дома на момент приватизации, что должно обеспечить непрерывность обслуживания жилищного фонда.

При этом, если в доме приватизированы все квартиры, то договор заключается между предприятиями ЖКХ и товариществом владельцев; если только часть квартиры - то с каждым владельцем отдельно или через представителя-собственника, являющегося основным "Заказчиком" по данному виду услуг.

4.3. Условием заключения договора является принятие "Исполнителем" по акту дома или квартиры с указанием адреса, по которому расположен объект обслуживания, его общая и жилая площадь.

В договоре ^{*}) отражаются:

* Примерные формы договоров между собственниками жилого помещения, товариществами индивидуальных владельцев и



предприятиями, осуществляющими обслуживание и ремонт жилья, приведены в приложениях 6, 7, 8, 9.

- перечень и объем работ и услуг по содержанию и обслуживанию приватизированного жилищного фонда, выполняемых "Исполнителем";
- показатели и критерии оценки качества;
- размер оплаты услуг.

4.4. Особое место в договоре уделяется перечню работ и услуг, выполняемых "Исполнителем", поскольку только при условии их точной регламентации появляется возможность объективно оценивать стоимость этих работ, а также избежать споров и разногласий при оценке качества и оплаты в соответствии с реально достигнутыми показателями качества.*

* Перечень работ составляется в соответствии с "Правилами и нормами технической эксплуатации и ремонта жилого фонда", показатели и критерии оценки качества - в соответствии с действующими Строительными нормами и правилами.

При определении перечня и объема работ, а также показателей и критериев оценки качества их выполнения необходимо иметь в виду, что обслуживание и ремонт приватизированного жилья осуществляются с обязательным соблюдением единых правил и норм эксплуатации жилищного фонда на условиях, установленных для домов государственного и муниципального жилищного фонда, и включают весь комплекс работ по содержанию жилых домов и производству коммунальных услуг.

4.5. Нарушение каждой из сторон договорных обязательств, предусматривает применение соответствующих экономических санкций к виновному (к организации, обслуживающей жилье, или к гражданину, собственнику жилого помещения). При этом действие экономических санкций не должно освобождать виновного в нарушении качества эксплуатации жилья от выполнения принятых обязательств, т.е. Любые конфликтные ситуации должны разрешаться без ущерба для жилого дома.

Допущенное нарушение качества услуг, работ "Исполнитель" устраняет за свой счет без дополнительной оплаты.*



* Относится к тем видам нарушений, которые могут быть устранены в последующие периоды времени (например, некачественная покраска стен, ремонт конструктивных элементов зданий и проч.).

В случае отказа "Исполнителя" от устранения за свой счет допущенных нарушений рассмотрение данного вопроса передается в арбитраж.

При отсрочке платежей собственниками жилых помещений предусматриваются соответствующие экономические санкции (например, начисление пени по прогрессивной шкале).

4.6. При заключении договора между собственниками жилых помещений и предприятиями, производящими жилищно-коммунальные услуги, следует иметь в виду, что постановлением Верховного Совета РСФСР о введении в действие [Закона РСФСР "О приватизации жилищного фонда в РСФСР"](#) (статья 4) для собственников приватизированных квартир предусмотрен тот же порядок оплаты коммунальных услуг и участие в общих расходах, связанных с обслуживанием и ремонтом всего дома, что и для нанимателей жилых помещений в домах государственного и муниципального жилого фонда*).

* Внеплановый капитальный ремонт квартир осуществляется ремонтно-эксплуатационными предприятием по заказам населения за отдельную плату.

Оплата работ (услуг) должна производиться на основе договора между собственником жилья - "Заказчиком" и "Исполнителем" - предприятием, производящим жилищно-коммунальные услуги, по ценам, учитывающим экономически обоснованные затраты на их производство, и разумную сумму прибыли. Разница между величиной регулируемых цен и тарифов на услуги ЖКХ должна покрываться из бюджета.

4.7. Решение конфликтных ситуаций, возникших между собственниками жилья и предприятиями, выполняющими его обслуживание и ремонт, осуществляется в установленном Законом порядке.



4.8. Для владельцев приватизированного жилья в многоквартирных домах наиболее удобным вариантом взаимоотношений со всеми эксплуатационными и коммунальными службами будет договор через одну посредническую организацию - это могут быть представители собственника, являющиеся основным "Заказчиком" по данному виду услуг, товарищество или другое объединение собственников квартир, а для владельцев индивидуальных домов более приемлем вариант заключения договоров с каждой коммунальной службой в отдельности.

5. Организация договорных отношений между предприятиями различных подотраслей жилищно- коммунального хозяйства

5.1. Взаимоотношения между предприятиями различных подотраслей жилищно-коммунального хозяйства, независимо от форм собственности, должны строиться на договорной основе.

5.2. Договоры между предприятиями заключаются на конкретный объем работ, услуг или их часть (операцию, стадию) и содержат точные технические данные, сведения о разграничении обслуживания, сроки и способы оплаты работ, услуг.

Расчеты между предприятиями производятся по договорным ценам в зависимости от условий, предусмотренных договором, с учетом качества выполняемых работ, услуг.

5.3. Наличие в договорах между предприятиями показателей качества и экономических санкций за нарушение не должно привести к применению этих санкций дважды: один раз со стороны местных органов власти, а второй - со стороны предприятия, с которым заключен договор.

Так, например, передача по договору обслуживания внутридомовых сетей ремонтно-эксплуатационному (жилищно-эксплуатационному) предприятию не освобождает предприятие ВКХ от ответственности за качество их эксплуатации. В случае нарушения качественных показателей "Заказчик" - местный орган исполнительной власти - предъявляет экономические санкции предприятию ВКХ, с которым у него заключен основной договор на оказание услуг по водоснабжению и водоотведению, а оно в свою очередь, данную величину штрафа, должно получить с того



предприятия (работающего на субподряде), которое допустило изменение качества и надежности услуг водопроводно-канализационного предприятия. В то же время разграничение полномочий обслуживания может быть осуществлено и при заключении договоров "Заказчика" с предприятиями жилищно-коммунального хозяйства.

Как указывалось в [разделе 4](#) настоящей работы, предприятия указанных подотраслей при заключении договора с местным органом власти в стоимость услуги включают затраты на весь технологический цикл от производства до предоставления услуги потребителю, включая затраты на обслуживание внутридомовых сетей. Это положение отражено и в "Рекомендациях по планированию, учету и порядку формирования результатов, учитываемых при налогообложении прибыли", утвержденных приказом Комитета РФ по муниципальному хозяйству от 20.01.93 г. № 3.

Приложение

Примерная форма генерального договора на жилищно-коммунальное обслуживание

на _____ год

г. _____ " __ " _____ 19__ г.

Настоящий договор заключен между

(наименование местного органа исполнительной власти)

в лице

именуемого в дальнейшем

"Заказчик"

с одной стороны и



(наименование предприятия жилищно-коммунального хозяйства
города, населенного пункта)

именуемого в дальнейшем "Исполнитель", в лице
_____ с другой
стороны. _____

1. Предмет договора

1.1. "Заказчик" поручает, а "Исполнитель" принимает на себя обязательства по производству жилищно-коммунальных услуг на период срока действия договора.

Состав и объем услуг, работ определяется сторонами в соответствии с действующими нормативно-техническими документами и с учетом реальных возможностей "Исполнителя" в части наличия производственных мощностей и обеспеченности материально-техническими и финансовыми ресурсами, состава и состояния основных фондов (Приложение 1*).

1.2. Оплата услуги работ, выполняемых "Исполнителем", осуществляется в соответствии с настоящим договором, исходя из согласованного сторонами планового объема услуг (работ) и утвержденных "Заказчиком" средних экономически обоснованных тарифов, покрывающих затраты на их производство (с разбивкой по потребителям (Приложение II).

2. Права и обязанности сторон

2.1. "Исполнитель" обязуется:

- оказывать услуги и выполнять работы в соответствии с согласованными параметрами качества и надежности (Приложение III);

- осуществлять постоянное обновление основных фондов, включая замену изношенных, за счет собственных средств

и других средств и при содействии (Заказчика" по обеспечению лимитами подрядных работ).



2.2. "Заказчик" обязуется:

- оплачивать услуги и работы, оказанные населению при выполнении "Исполнителем" договорных обязательств, изложенных в [п. 2.1](#), исходя из тарифов, предусмотренных в [п. 1.2](#). по группе "Население" (Приложение II) и согласованного сторонами планового объема услуг и работ в сумме _____ тыс. руб., в том числе по кварталам:

I кв. _____ тыс. руб.

II кв. _____ тыс. руб.

III кв. _____ тыс. руб.

IV кв. _____ тыс. руб.

оплачивать "Исполнителю" производство работ на содержание объектов внешнего благоустройства в соответствии с установленными нормативами и запланированными объемами работ в сумме _____ тыс. руб.;

а) на содержание объектов внешнего благоустройства, всего _____ тыс. руб., в том числе по кварталам:

I кв. _____ тыс. руб.

II кв. _____ тыс. руб.

III кв. _____ тыс. руб.

IV кв. _____ тыс. руб.,

б) на прочие цели, всего _____ тыс. руб.

I кв. _____ тыс. руб.

II кв. _____ тыс. руб.

III кв. _____ тыс. руб.

IV кв. _____ тыс. руб.

осуществлять ежемесячное финансирование работ путем авансовых отчислений в размере 1/3 квартальной суммы, осуществлять окончательный расчет с "Исполнителем" с учетом



достигнутых показателей качества и надежности до _____ числа следующего за отчетным кварталом месяца;

- оплачивать не предусмотренные договором работы, услуги, выполняемые "Исполнителем" по дополнительному соглашению;

- пересматривать тарифы, предусмотренные п. [п. 1.2](#) в соответствии с официально зафиксированным уровнем инфляции и величиной тарифов для населения, а также представленными "Исполнителем" расчетами, подтверждающими изменения объективных условий его деятельности, цен и тарифов на материалы, электроэнергию, топливо и другую используемую в технологических процессах продукцию, прочих условий;

- предъявлять "Исполнителю" экономические санкции, предусмотренные настоящим договором (Приложение III), в случае нарушения им договорных обязательств;

- возмещать банковский кредит и проценты за него в случае несвоевременной оплаты услуг "Заказчиком", ведущей к необходимости использования "Исполнителем" банковского кредита;

- осуществлять функции посредника между "Исполнителем" и промышленными предприятиями (в т.ч. местной промышленности) в целях улучшения материально-технического снабжения и изготовления изделий и оборудования для нужд "Исполнителя";

- включить "Исполнителя" в долевое участие в строительство объектов социальной сферы за счет собственных средств;

- возмещать "Исполнителю" убытки, возникшие по вине "Заказчика" в течение месяца.

2.3. "Исполнитель" имеет право:

вносить предложения о пересмотре тарифов указанных в приложении II, в соответствии с официально установленным уровнем инфляции и расчетами, величиной тарифов для населения, подтверждающими изменения объективных условий своей деятельности: рост цен и тарифов на материалы, используемую в технологических процессах продукцию и прочих условий;



- принимать к выполнению не предусмотренные договором, работы по дополнительному соглашению;
- при выполнении условий договора и обеспечении гарантированного уровня качества "Исполнитель" имеет право использовать основные фонды по своему усмотрению для оказания дополнительных услуг населению и другим потребителям;
- в случае несвоевременной оплаты "Заказчиком" услуг использовать на расчетную сумму банковский кредит с последующим возмещением этого кредита и процентов за него "Заказчиком";
- требовать участия представителя "Исполнителя" при выявлении причин нарушения договорных обязательств по гарантируемым параметрам качества и применения экономических санкций;
- отклонять экономические санкции за нарушение гарантируемых параметров качества, предъявляемых без участия "Исполнителя", по выявлению их причин.

2.4. "Заказчик" имеет право:

- требовать от "Исполнителя" обоснования величин тарифов указанных в приложении II;
- осуществлять контроль качества предоставляемых услуг и работ;
- применять к "Исполнителю" экономические санкции за нарушение гарантированного договором качества согласно Приложению III к настоящему договору;
- на вновь построенные и вводимые объекты ЖКХ заключать дополнительные договора.

3. Порядок пересмотра и расторжения договора

3.1. Договорные обязательства могут быть пересмотрены по предложению одной из сторон, если в период действия договора существенно изменились условия производственной или социально-экономической деятельности сторон, имели место нарушения обязательств.



3.2. Предложения об изменении договора рассматриваются сторонами в двухнедельный срок со дня их получения.

3.3. Договорные условия могут быть пересмотрены по истечении ___ квартала 19__ года, с учетом результатов работы в новых условиях, обуславливающих необходимость внесения уточнений в систему показателей качества процедуру контроля и применения экономических санкций, а также других договорных взаимоотношений.

3.4. Споры и разногласия сторон решаются в установленном Законом порядке.

3.5. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

по жилищному хозяйству:

- план с границами обслуживаемой территории и перечень объектов жилого и нежилого фонда;

по тепловому хозяйству:

- перечень объектов на поставку тепло энергии для отопления, горячего водоснабжения, вентиляции (Приложение IV), включая население, организации и предприятия;

по водопроводно-канализационному хозяйству:

- перечень объектов на поставку воды и водоотведения (Приложение V), включая население, организации и предприятия;

по электрохозяйству:

- перечень объектов на поставку электроэнергии (Приложение VI), включая население, организации и предприятия;

по дорожно-эксплуатационному хозяйству:

- перечень улиц с их площадью, подлежащей уборке, ремонту, реконструкции (Приложение VII);

по зеленому хозяйству:

- перечень объектов (Приложение VIII);

по уличному освещению:



- перечень улиц и количество светильников (Приложение IX);
- согласованный сторонами плановый объем работ и услуг в натуральном выражении (Приложение II).

4. Особые условия

К причинам, вызвавшим снижение качества и надежности услуг не по вине "Исполнителя", относятся:

- а) стихийные бедствия (грозы, гололед, сильный ветер, паводок и другие стихийные явления);
- б) вина посторонних лиц, предприятий, организаций;
- в) вина потребителей.

Срок действия договора с _____ по _____.

"Заказчик"

"Исполнитель"

Адрес

Адрес

Расчетный счет

Расчетный счет

* Приложения не приводятся.

Приложение

Примерная форма договора на обслуживание и ремонт приватизированных квартир

_____ "___" _____ 19__ г.

(населенный пункт) (дата)

Настоящий договор заключен между



наименование ремонтно-эксплуатационной (жилищно-эксплуатационной) организации,

кооператива, частной фирмы и другого субъекта хозяйствования)

в лице

(должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании

(устава, положения)

(кем утвержден и дата)

именуемый в дальнейшем "Исполнитель", с одной стороны, и владельцем квартиры ____

(фамилия, имя, отчество)

с другой стороны, именуемый в дальнейшем "Заказчик", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. "Заказчик" сдает, а "Исполнитель" принимает по акту на техническое обслуживание и ремонт квартиру №

_____ по адресу _____, общей площадью _____ м², в том числе жилой площадью _____ м².

2. "Исполнитель" обязуется:

2.1. Обеспечивать техническое обслуживание и ремонт квартиры

"Заказчика", проводить работы, обеспечивающие содержание в надлежащем состоянии квартиры и ее оборудования, согласно перечню оплачиваемых "Заказчиком" работ



_____ на
следующих условиях оплаты

2.2. Обеспечивать уровень качества и надежности работ и услуг
не ниже следующих параметров:

Показатели качества Критерии качества

2.3. Возмещать "Заказчику" убытки, возникшие по вине
"Исполнителя", в связи с нарушением гарантируемого уровня
качества и надежности.

2.4.

(прочие обязательства "Исполнителя")

3. "Заказчик" обязуется:

3.1. Своевременно принимать и оплачивать выполненные по
настоящему договору работы по техническому обслуживанию и
ремонту квартиры, а также получаемые через "Исполнителя"
услуги.

3.2. Использовать жилые помещения в соответствии с их
назначением, бережно относиться к санитарно-техническому
оборудованию, жилому дому и объектам благоустройства.

3.3. Осуществлять ежемесячную оплату за техническое
обслуживание и ремонт квартиры до 10 числа следующего за
прожитым месяца по утвержденной органом исполнительной
власти ставке в размере _____ на 1 м²
общей площади.



Окончательный расчет по платежам за техническое обслуживание и ремонт квартиры производится по истечении года на основании данных о фактически выполненных объемах работ и их качестве.

4. Просрочка платежей "Заказчиком" влечет за собой начисление пени в размере 0,1 % с просроченной суммы платежей за каждый день просрочки.

5. В случае нарушения "Исполнителем" договорных обязательств "Заказчик" вправе выполнить работу, предусмотренную договором, за счет средств "Исполнителя", либо требовать возмещения убытков.

"Исполнитель" не несет ответственности за срыв работ вследствие не своевременного выполнения "Заказчиком" своих договорных обязательств.

6. Уплата экономических санкций не освобождает стороны от выполнения принятых обязательств по договору в установленный срок.

7. Настоящий договор составляется в двух экземплярах, один из которых хранится у "Заказчика", а другой - у "Исполнителя".

8. К договору прилагаются акт сдачи-приемки квартиры на техническое обслуживание, расчет размера платы за техническое обслуживание и ремонт квартиры, перечень предоставляемых услуг и работ.

9. Договор заключается с _____ до _____ и вступает в силу со дня его подписания _____.

Конфликтные ситуации, ведущие к расторжению договора по инициативе одной из сторон, могут быть вынесен в органы местного самоуправления.

"Заказчик"
"Исполнитель"

Адрес
Адрес



Расчетный
счет
счет

Расчетный

Приложение

Примерная форма договора на обслуживание и ремонт приватизированных жилых домов

_____ " __ " _____ 19__ г.

(населенный пункт) (дата)

Настоящий договор заключен между

(наименование ремонтно-эксплуатационной жилищно-
эксплуатационной) организации, кооператива, частной фирмы и
другого субъекта хозяйствования)

в лице

(должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании

(устава, положения)

(кем утвержден и дата)

именуемый в дальнейшем "Исполнитель", с одной стороны, и
Товариществом индивидуальных владельцев квартир в лице

(фамилия, имя, отчество)



с другой стороны, именуемое в дальнейшем "Заказчик", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. "Заказчик" сдает, а "Исполнитель" принимает по акту на
техническое обслуживание и ремонт дом

_____ по адресу

_____, общей

площадью

_____ кв. м, в том числе жилой площадью

_____ кв. м.

2. "Исполнитель" обязуется:

2.1. Обеспечивать техническое обслуживание и ремонт дома "Заказчика", с обязательным соблюдением единых правил и норм эксплуатации и ремонта домов на условиях, определенных для домов государственного муниципального жилищного фонда, т.е. проводить работы, обеспечивающие содержание в надлежащем состоянии дома и его

оборудования, придомовой территории, согласно перечню оплачиваемых "Заказчиком" работ

_____ на следующих

условиях

оплаты

2.2. Обеспечивать уровень качества и надежности работ и услуг не ниже следующих параметров:

Показатели качества Критерии качества



2.3. Возмещать "Заказчику" убытки, возникшие по вине "Исполнителя", в связи с нарушением гарантируемого уровня качества и надежности.

2.4.

(прочие обязательства "Исполнителя")

3. "Заказчик" обязуется:

3.1. Своевременно принимать и оплачивать выполненные по настоящему договору работы по техническому обслуживанию и ремонту дома, а также получаемые через "Исполнителя" услуги.

3.2. Использовать жилые помещения в соответствии с их назначением, бережно относиться к санитарно-техническому оборудованию, жилому дому и объектам благоустройства.

3.3. Осуществлять ежемесячную оплату за техническое обслуживание и ремонт дома до 10 числа следующего за прожитым месяца по утвержденной органом исполнительной власти ставке в размере _____ за 1 м² общей площади.

Окончательный расчет по платежам за техническое обслуживание и ремонт дома производится по истечении года на основании данных о фактически выполненных объемах работ и их качестве.

4. Просрочка платежей "Заказчиком" влечет за собой начисление пени в размере 0,1 % с просроченной суммы платежей за каждый день просрочки.

5. В случае нарушения "Исполнителем" договорных обязательств "Заказчик" вправе выполнить работу, предусмотренную договором, за счет средств "Исполнителя", либо требовать возмещения убытков.



"Исполнитель" не несет ответственности за срыв работ вследствие не своевременного выполнения "Заказчиком" своих договорных обязательств.

6. Уплата экономических санкций не освобождает стороны от выполнения принятых обязательств по договору в установленный срок.

7. Настоящий договор составляется в двух экземплярах, один из которых хранится у "Заказчика", а другой - у "Исполнителя".

8. К договору прилагаются акт сдачи-приемки квартиры на техническое обслуживание, расчет размера платы за техническое обслуживание и ремонт дома, перечень предоставляемых услуг и работ.

9. Договор заключается с _____ до _____ и вступает в силу со дня его подписания _____.

Конфликтные ситуации, ведущие к расторжению договора по инициативе одной из сторон, могут быть вынесены в органы местного самоуправления.

"Заказчик"

"Исполнитель"

Адрес

Адрес

Расчетный счет

Расчетный счет



Приложение

Примерная форма договора на оказание услуг по водоснабжению и водоотведению для владельцев квартир, домов

_____ "___" _____ 19__ г.

Настоящий договор заключен между

(наименование предприятия водопроводно-канализационного
хозяйства)

в лице директора

_____, действующего на основании _____ (устава,
положения), именуемого в дальнейшем "Исполнитель" с одной
стороны, и Товариществом индивидуальных владельцев квартир в
лице председателя _____ действующего на основании Устава, с
другой стороны, именуемого в дальнейшем "Заказчик".

1. "Заказчик" поручает, а "Исполнитель" принимает на себя
оказание услуг по водоснабжению и водоотведению.

В объем работ также входят техническое обслуживание и текущий
ремонт внутридомовых систем и инженерного оборудования *).

2. "Исполнитель" обязуется:

- оказывать услуги и выполнять работы, обеспечивая параметры
качества и надежности водоснабжения и водоотведения не ниже:

Показатели **) Критерии оценки



-
- возмещать "Заказчику" убытки, возникшие по вине "Исполнителя" и в связи с нарушением гарантируемого уровня качества обслуживания;
 - предъявлять не позднее _____ числа, следующего за отчетным месяцем, расчеты для оплаты услуг.

3. "Заказчик" обязуется:

- своевременно, не позднее _____ числа, следующего за отчетным месяцем, оплачивать услуги по водоснабжению и водоотведению, исходя из планового объема:
 - по водоснабжению _____ тыс. куб. м;
 - по водоотведению _____ тыс. куб. м;
- в утвержденных исполнительными органами власти города тарифах;
- по водоснабжению _____ руб./куб. м
 - по водоотведению _____ руб./куб. м
- окончательный расчет производить по истечении года на основании фактических данных об объемах услуг и работ;
 - обеспечивать "Исполнителю" доступ к инженерному оборудованию дома для выполнения ремонтных работ;
 - при несвоевременной оплате услуг производить расчет с "Исполнителем" с начислением пени в размере 0,1 % с просроченной суммы платежей за каждый день просрочки;
 - возмещать "Исполнителю" убытки, возникшие по вине "Заказчика";
 - оплачивать все дополнительные работы, не предусмотренные настоящим договором, в сумме, согласованной с "Исполнителем".



4. Договорные обязательства могут быть пересмотрены по предложению одной из сторон, если в период действия договора существенно изменились условия деятельности сторон.

4.1. Предложения об изменении условий договора рассматриваются сторонами в месячный срок со дня их получения.

5. Любая из сторон вправе требовать пересмотра условий настоящего договора в случае грубого нарушения обязательств, допущенных другой стороной.

6. Договорные условия могут быть пересмотрены по истечении первого квартала 19 __ г. с учетом результатов работы в новых условиях, обуславливающих необходимость внесения уточнения в систему показателей качества, процедуру контроля и применения экономических санкций.

7. Споры и разногласия сторон решаются в установленном Законом порядке.

8. Особые условия:

Срок действия договора с _____ по _____

"Заказчик"

"Исполнитель"

Адрес

Адрес

Расчетный счет

Расчетный счет

*) за исключением тех случаев, когда эти работы выполняются ремонтно-эксплуатационным предприятием по договору;

***) показатели качества и критерии их оценки принимаются аналогично Приложению 1.



Приложение

Примерная форма договора на оказание услуг по теплоснабжению для владельцев квартир, домов

_____ " __ " _____ 19__ г.

Настоящий договор заключен между

(наименование предприятия теплоснабжения)

в лице директора

действующего на основании

(устава, положения), именуемого в дальнейшем "Исполнитель" с одной стороны, и Товариществом индивидуальных владельцев квартир в лице председателя _____ действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемого в дальнейшем "Заказчик".

1. "Заказчик" поручает, а "Исполнитель" принимает на себя оказание услуг по теплоснабжению.

В объем работ, также входят техническое обслуживание и текущий ремонт внутрименовых систем и инженерного оборудования *).

2. "Исполнитель" обязуется:

- оказывать услуги и выполнять работы, обеспечивая параметры качества и надежности теплоснабжения, не ниже:

Показатели **)

Критерии оценки



- возмещать "Заказчику" убытки, возникшие по вине "Исполнителя" и в связи с нарушением гарантируемого уровня качества обслуживания;
- предъявлять не позднее _____ числа, следующего за отчетным месяцем, расчеты для оплаты услуг.

3. "Заказчик" обязуется:

- своевременно, не позднее _____ числа, следующего за отчетным месяцем, оплачивать услуги по теплоснабжению, исходя из планового объема _____ Гкал, и утвержденных исполнительными органами власти города тарифом _____ руб./Гкал;
- окончательный расчет производить по истечении года на основании фактических данных по объемам услуг и работ;
- обеспечивать "Исполнителю" доступ к инженерному оборудованию дома для выполнения ремонтных работ;
- при несвоевременной оплате услуг производить расчет с "Исполнителем" с начислением пени в размере 0,1 % с просроченной суммы платежей за каждый день просрочки;
- возмещать "Исполнителю" убытки, возникшие по вине "Заказчика";
- оплачивать все дополнительные работы, не предусмотренные настоящим договором, в сумме, согласованной с "Исполнителем".

4. Договорные обязательства могут быть пересмотрены по предложению одной из сторон, если в период действия договора существенно изменились условия деятельности сторон.

4.1. Предложения об изменении условий договора рассматриваются сторонами в месячный срок со дня их получения.



5. Любая из сторон вправе требовать пересмотра условий настоящего договора в случае грубого нарушения обязательств, допущенных другой стороной.

6. Договорные условия могут быть пересмотрены по истечении первого квартала 19 __ г. с учетом результатов работы в новых условиях, обуславливающих необходимость внесения уточнения в систему показателей качества, процедуру контроля и применения экономических санкций.

7. Споры и разногласия сторон решаются в установленном Законом порядке.

8. Особые условия:

Срок действия договора с _____ по _____

"Заказчик"

"Исполнитель"

Адрес

Адрес

Расчетный счет

Расчетный счет

***) показатели качества и критерии их оценки принимаются аналогично Приложению 3.

