Договор
управления многоквартирным домом
между товариществом собственников жилья и
ООО «Управляющая компания» «Дом»

п. Новый "26" ноября 2012г.

Товарищество собственников жилья "Строителей 29", именуемое в дальнейшем "ТСЖ", в лице Председателя Правления ТСЖ Фролова В.В., действующего на основании Устава ТСЖ, с одной стороны и ООО «Управляющая компания «Дом», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация ", в лице генерального Макарова Константина Владимировича, действующего на основании Устава с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий договор заключен в целях обеспечения управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: УР, Воткинский район, п. Новый, ул. Строителей 29, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в указанном доме, а также обеспечения жителей дома коммунальными услугами.

1.2. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома от "30"мая 2012 г. Протокол N 2.

1.3. Сведения о составе и техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора отражены в акте технического состояния многоквартирного дома (Приложение N 1).

2. Предмет договора.

2.1. По настоящему договору ТСЖ поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства совершать от имени и за счет ТСЖ все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по обеспечению жителей дома коммунальными услугами, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. За выполнение указанного поручения ТСЖ выплачивает Управляющей организации вознаграждение в соответствии с условиями настоящего договора.

2.3. Перечень и качество коммунальных услуг, предоставляемых ТСЖ, определяется действующим законодательством РФ, Жилищным Кодексом РФ, и нормативно правовыми актами УР.

2.4. Перечень и стоимость обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего мущества собственников помещений в многоквартирном доме, предоставляемых ТСЖ, утверждается ежегодно на общем собрании собственников с последующим предоставлением в управляющую компанию утвержденной сметы и протокола, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

3. Обязанности Сторон.

3.1. Обязанности Сторон:

3.1.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

3.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях многоквартирного дома.

3.2. Обязанности ТСЖ:

3.2.1. Использовать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с его назначением.

3.2.2. Своевременно в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений, оплачивать предоставленные по настоящему договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением настоящего договора.

3.2.3. Обеспечивать доступ в помещения для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля имеющих соответствующие

полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролир организаций.

немедленно сообщать Управляющей организации об обнаружении неисправно сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных усл ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

3.2.5. В семидневный срок уведомлять Управляющую организацию о выселении и вселении граждан в жилые помещения путем подачи письменного уведомления об этом.

3.2.6. За свой счет производить текущий ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

3.2.7. Ежемесячно своевременно и самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета и предоставлять их Управляющей организации в срок с 23 до 25 числа текущего месяца, или в заранее согласованное с Управляющей организацией время обеспечить допуск для снятия показаний представителям Управляющей организации.

3.2.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.2.9. Сообщать об имеющихся возражениях по представленному Управляющей организаци отчету, о выполнении поручения по условиям настоящего договора в течение 10 дней после его представления. В случае, если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым.

3.2.10. Нести иные обязанности в соответствии с законодательством РФ и УР.

3.3. Обязанности Управляющей организации:

3.3.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора.

3.3.2.Предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011г №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.3.3. Выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии утвержденной сметой на общем собрании собственников.

- проводить выбор исполнителей (специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними от имени ТСЖ договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно;
- контролировать исполнение договорных обязательств специализированными организациями;
- принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным договорам;
- устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения специализированными организациями договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;
- подготавливать и представлять ТСЖ предложения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома: перечень, сроки его проведения, смета на проведение работ, размер платежа за капитальный ремонт для каждого собственника помещения, переселение собственников и нанимателей из подлежащего капитальному ремонту помещения в помещения маневренного фонда на время капитального ремонта, если работы по ремонту не могут быть проведены без выселения;
- осуществлять подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;
- обеспечивать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание многоквартирного дома;
- предварительно письменно уведомлять собственников помещений, нанимателей жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ;

- проводить в установленные сроки технические осмотры многоквартирного дома и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра в акте технического состояния многоквартирного дома (Приложение N 1).

3.3.4. Представлять интересы ТСЖ, связанные с управлением многоквартирным домом, в государственных органах и других организациях.

3.3.5. Обеспечивать сохранность объектов, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.6. По требованию ТСЖ знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией действий, сделок в целях исполнения настоящего договора.

3.3.7. Обеспечивать ТСЖ информацией об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживании и ремонт помещения, а также общего имущества в многоквартирном доме; об организациях - поставщиках жилищно-коммунальных и иных услуг.

3.3.8. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора.

3.3.9. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, представляя к оплате собственникам жилых помещений, нанимателям жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений счета в срок до 05 числа месяца, следующего за расчетным, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.3.10. Перечислять организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у собственников помещений, нанимателей жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги.

3.3.11. Информировать ТСЖ в письменной форме об изменении размеров установленных платежей, стоимости предоставляемых коммунальных услуг не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

3.3.12. Ежегодно знакомить собственников помещений со сметой доходов и расходов на их общем собрании за 10 рабочих дней до установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества.

3.3.13. Рассматривать обращения собственников помещений, нанимателей жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений, проживающих в многоквартирном доме, и принимать соответствующие меры в установленные сроки.

3.3.14. Предоставлять на общем собрании собственников помещений отчеты о выполнении настоящего договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.15. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения настоящего договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ.

3.3.16. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

4. Права Сторон.

4.1. ТСЖ имеет право:

4.1.1. Своевременно получать Примерную форму договора управления многоквартирным домом между товариществом собственников жилья и управляющей организацией качественные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами.

4.1.2. Требовать перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг в порядке, установленном законодательством РФ.

4.1.3. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по Управляющей организации.

4.1.4. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телеф аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а так. общего имущества в многоквартирном доме; об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.

4.1.5. Знакомиться с договорами, заключенными Управляющей организацией в целях реализации настоящего договора.

4.1.6. Рассматривать и утверждать ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.7. Сообщать Управляющей организации об имеющихся возражениях по предоставленному отчету в течение 10 календарных дней после его представления. В случае если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым Собственником.

4.1.8. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятии решений при изменении плана работы.

4.1.9. В случае необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

4.1.10. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Управляющей организации в государственные органы, осуществляющие контроль сохранности жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

4.1.11. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организацией по настоящему договору путем создания ревизионной группы из числа собственников. Требовать от Управляющей организации представления в пятидневный срок письменных ответов на вопросы (запросы), связанные с исполнением настоящего договора.

4.1.12. Контролировать работу организаций, предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, устанавливать и фиксировать факт непредставления или некачественного предоставления жилищно-коммунальных услуг, участвовать в составлении соответствующих актов.

4.1.13. Вносить предложения о рассмотрении вопросов об изменении настоящего договора или его расторжении на общем собрании собственников в порядке, установленном законодательством РФ.

4.1.14. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в цел. исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

4.2.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных ею в результате нарушения ТСЖ обязательств по настоящему договору.

4.2.3. Требовать от ТСЖ возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.4. На условиях, определенных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, пользоваться переданными служебными помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением.

4.2.5. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме сдавать в аренду жилые, подвальные, чердачные помещения, мансарды. Направлять доходы от сдачи в аренду указанных помещений на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома.

4.2.6. Вносить предложения общему собранию собственников помещений о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.

4.2.7. Требовать своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

4.2.8. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги.

4.2.9. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.10. В случае непредставления ТСЖ до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов, с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления ТСЖ сведений о показаниях приборов учета.

4.2.11. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия предоставленных данных проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.12. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.13. Осуществлять контроль деятельности подрядных организаций, осуществляющих выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, коммунальных услуг и их соответствия условиям договоров.

4.2.14. Иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

5. Ответственность Сторон.

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством РФ и настоящим договором.

5.2. За несвоевременное и/или неполное внесение платы по настоящему договору ТСЖ выплачивает Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты, по день фактической выплаты включительно.

5.3. Управляющая организация обязана возместить ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома в результате ее действий или бездействия, в размере причиненного ущерба на день обнаружения такового.

6. Порядок расчетов.

6.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом на основании утвержденной сметы на общем собрании собственников;

- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, водоотведение.

6.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается, исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.3. Собственники жилых помещений, наниматели жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений вносят плату на расчетный счет ТСЖ или в кассу Управляющей организации.

6.4. Оплата производится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным.

6.5. Вознаграждение Управляющей организации в период с 01.10.2012г по 31.12.2012 составляет 5 рублей 38 коп с 1 метра квадратного общей площади. Стоимость вознаграждения после окончания выпеуказанного периода оформляется дополнительным соглашением на основании принятого решения собственниками ТСЖ.

6.6. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за

жилищно-коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правите Российской Федерации.

6.7. Неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения плат жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой, исход. из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

7. Контроль над деятельностью Управляющей организации.

7.1. Контроль ТСЖ над деятельностью Управляющей организации осуществляется в следующих формах:

7.1.1. Представление по итогам технических осмотров многоквартирного дома Управляющей организацией Правлению ТСЖ информации о состоянии переданного в управление жилищного фонда.

7.1.2. Контроль за целевым использованием Управляющей организацией денежных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги, поступающих от собственников жилых помещений, нанимателей жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений.

7.1.3. Отчет Управляющей организации о выполнении условий настоящего договора, предоставляемый в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

7.2. Контроль за исполнением обязательств Управляющей организации по настоящему договору осуществляется Председателем Правления ТСЖ, Правлением ТСЖ, ревизионной комиссией, собственниками жилых помещений.

7.3. Оценка качества работы Управляющей организации осуществляется на основе следующих критериев:

7.3.1. Своевременное осуществление платежей по договорам с подрядными организациями.

7.3.2. Наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту жилищного фонда.

7.3.3. Осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых жилищно-коммунальных услуг.

7.3.4. Снижение количества жалоб на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества в многоквартирном доме.

7.3.5. Уровень сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочих платежей.

7.3.6. Своевременность и регулярность представляемых ТСЖ планов, отчетов, информации о состоянии и содержании переданного в управление многоквартирного дома.

7.4. Недостатки, выявленные собственниками или правлением, фиксируются в письменном ви (актом) в присутствии уполномоченных представителей Управляющей организации.

Недостатки, указанные в акте, а также предложения правления ТСЖ по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 календарных дней с момента получения акта.

8. Разрешение споров.

8.1. Все споры и разногласия, которые возникнут между сторонами по вопросам, не урегулированным настоящим договором, разрешаются путем переговоров.

8.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в судебном порядке.

9. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора.

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

9.2. Настоящий договор заключен на срок 3 года с 01.10.2012г.

9.3. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями сторон.

9.4. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по письменному соглашению Сторон, а также в других случаях, предусмотренных законом.

9.5. ТСЖ в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения оговора управления многоквартирным домом на основании решения общего собрания собственников помещений в

многоквартирном доме, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего договора.

9.6. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

10. Заключительные положения.

10.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

10.2. По вопросам, не урегулированным настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

11. Реквизиты и подписи Сторон

ТСЖ «Строителей29»

ИНН 1804009453, ОГРН 1091828000208

УР, Воткинский район, п. Новый, ул. Строителей, дом 29

р/с 40703810116814000800 в Удмуртское отделение № 8618 ОАО «Сбербанк России»

к/счет 30101810900000000603

БИК 045773603

_____/Фролов В.В.

ООО «Управляющая компания «Дом»

ООО «УК «Дом»
ИНН/КПП 1804009012/180401001
п. Новый, Центральная, 7

_____/Макаров К.В.

м.п.