

ДОГОВОР *н 3*

УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ №

г. Дзержинск

« *30* *сентября* » 2013 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Окский Мир», именуемое далее "**Управляющая организация**", в лице генерального директора Линевой Наталии Алексеевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Товарищество собственников жилья «Спутник», именуемое далее "**Товарищество**", в лице председателя правления Товарищества Галкина Павла Владимировича, действующего на основании Устава и протокола общего собрания № *1/13* от *25.09.13*, с другой стороны, именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем.

Термины, используемые в договоре.

Собственник жилого помещения — физическое или юридическое лицо, право собственности которого на жилое помещение в многоквартирном доме оформлено в соответствии с действующим законодательством.

Общее имущество многоквартирного дома — имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения и не являющееся частями жилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых расположены инженерные коммуникации, а также иное инженерно-техническое оборудование, обслуживающее более одного помещения в данном доме; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке;

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля собственника помещения в данном доме) — доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к общей площади всех помещений данного многоквартирного дома, согласно техническому паспорту на строение.

Общая площадь жилого помещения собственника состоит из суммы площади всех частей такого жилого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в данном жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Коммунальные услуги — холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, центральное отопление.

Содержание общего имущества многоквартирного дома — комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, ремонту, наладке инженерно-коммуникационных систем, которое включает:

Техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Управление многоквартирным домом - комплекс мероприятий, обеспечивающих благоприятные и безопасные условия проживания, надлежащее содержание жилого дома и земельного участка, на котором расположен дом и связанные с ним объекты недвижимости, расположенные на

1. Общие положения.

1.1. При предоставлении услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме стороны руководствуются действующим законодательством РФ, а именно: Жилищным кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами пользования системами коммунального водоснабжения и канализации, Правилами пользования электроустановками потребителей, санитарными нормами, методическим пособием по содержанию и ремонту жилищного фонда, правилами учета тепловой и электрической энергии и другими нормативными актами, регулирующими отношения по содержанию и ремонту, жилищного фонда.

1.2. Управление Многоквартирным домом должно обеспечивать:

- благоприятные и безопасные условия проживания;
- надлежащее содержание дома и земельного участка, на котором расположен дом и связанные с ним объекты недвижимости;
- своевременный ремонт общего имущества многоквартирного дома и расположенных на земельном участке объектов;
- решение вопросов владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжение имуществом Многоквартирного дома;
- предоставление коммунальных услуг.

2. Предмет договора.

2.1. Товарищество передает, а Управляющая организация принимает и осуществляет на условиях настоящего Договора функции по управлению многоквартирным домом по адресу: г.Дзержинск, ул.Грибоедова д.38А (далее по тексту — Многоквартирный дом), а также связанные с функциями управления обязательства по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию, ремонту и обслуживанию инженерных систем и коммуникаций общего пользования, включая приборы общего имущества в Многоквартирном доме и индивидуального газового оборудования, объектов внешнего благоустройства, организации сбора и вывоза бытовых отходов, содержанию придомовой территории, оказанию прочих услуг, связанных с обслуживанием многоквартирного дома.

2.1.1. Перечень услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома включает следующие виды работ и услуг:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, крыши;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз и размещение ТБО;
- техническое обслуживание инженерных коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, общедомовых приборов учета, а также технических помещений Многоквартирного дома.

2.1.2. Перечень услуг по техническому обслуживанию общего имущества Многоквартирного дома включает следующие виды работ и услуг:

- по текущему общему санитарно-техническому оборудованию;
- по текущему ремонту общего электротехнического оборудования, приборов учета потребляемых энергоносителей (в т.ч. проверка);
- по текущему ремонту конструктивных элементов Многоквартирного дома и придомовой территории
- по текущему ремонту технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д.).

сетевыми организациями;

- обеспечение учета потребляемых энергоносителей холодного водоснабжения, водоотведения и отопления на границе балансовой принадлежности;
- прием энергоносителей холодного водоснабжения, водоотведения и отопления в точке приема на границе балансовой принадлежности Многоквартирного дома, распределение по внутридомовым сетям и доведение услуг ЖКУ до границы жилого помещения каждого собственника.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении 1 к настоящему Договору.

2.3. В отношениях с поставщиками энергоносителей бытовыми и сетевыми организациями, гарантирующими поставщиками холодного водоснабжения, водоотведения, отопления, а так же организациями, осуществляющими техническое обслуживание газового и газоиспользующего оборудования многоквартирного жилого дома Управляющая организация действует от своего имени, но за счет собственников жилых и нежилых помещений Многоквартирного дома.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Товарищество обязано:

3.1.1. В течение 5-ти рабочих дней с даты подписания настоящего договора совместно с Управляющей организацией провести обследование технического состояния домовладения и передать по акту приема -передачи Многоквартирный дом для осуществления функций, принятых на себя Управляющей организацией.

3.1.2. Передать Управляющей организации по акту приема-передачи техническую документацию и иные документы на Многоквартирный дом и другие сооружения, расположенные на прилегающей территории передаваемого в управление Многоквартирного дома.

3.2. Товарищество вправе:

3.2.1. Требовать от управляющей организации предоставления коммунальных услуг в объеме не ниже установленного органом местного самоуправления норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.2.2. Требовать производить расчеты и начисления коммунальных услуг с учетом имеющихся у собственников жилых помещений льгот и прав на субсидию (компенсацию) по оплате коммунальных услуг при наличии основания установленного органами социальной защиты населения.

3.2.3. Ежемесячно осуществлять контроль за качеством работ и услуг, выполняемых и оказываемых Управляющей организацией в рамках настоящего договора.

3.2.4. Требовать от Управляющей организации осуществления перерасчета платежей за услуги по содержанию, ремонту Многоквартирного дома и коммунальных услуг вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставляемых услуг в размере и порядке, определяемых в соответствии с нормативами, действующими на территории Нижегородской области.

3.2.5. Требовать перерасчета за коммунальные услуги за время отсутствия собственника жилого помещения или совместно проживающих с ним членов его семьи при наличии основания для перерасчета в установленном законом порядке и при наличии подтверждающих документов в установленной законодательством РФ форме.

3.2.6. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на жилые помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.2.7. Ревизионная комиссия Товарищества не реже чем один раз в год проводит финансовые ревизии финансовой деятельности Управляющей организации по настоящему договору, для предоставления общему собранию членов Товарищества заключения о смете доходов и

3.3. Управляющая организация обязана:

3.3.1. Принять по акту приема-передачи Многоквартирный дом;

3.3.2. Осуществлять работы (предоставлять услуги) по надлежащему содержанию Многоквартирного дома и земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом и связанные с ним объекты недвижимости.

3.3.3 . Оказывать услуги и осуществлять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Многоквартирном доме, установленные настоящим договором (Приложение №2 к настоящему договору).

3.3.4. С момента заключения договора управления обязуется начислять и осуществлять сбор платы со всех собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме за предоставление коммунальных услуг и осуществление работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.5. Информировать собственников и Товарищество об изменениях тарифов платы за коммунальные услуги, содержания жилья, ремонт общего имущества Многоквартирного дома, а также режима их потребления.

3.3.6. Вести и хранить техническую документацию на Многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением обязательств по настоящему договору.

3.3.7. Обеспечивать проведение работ по капитальному ремонту общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

3.3.8. Начислять и осуществлять сбор платы со всех собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме на специальный счет Товарищества по формированию фонда капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений.

3.3.9. Выносить на обсуждение и утверждение общего собрания членов Товарищества сведений о сроках начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, иных вопросах и предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.3.10. Осуществлять контроль за своевременным внесением собственниками жилых и нежилых помещений установленных платежей и взносов. В случае невнесения платы в установленные действующим законодательством сроки Вести исковую и претензионную работу.

3.3.11. От своего имени, но за счет собственников помещений организовывать заключение договоров купли-продажи энергоносителей со сбытовыми организациями в объемах, необходимых для удовлетворения бытовых нужд и жизнеобеспечения собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.12. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), определенные по результатам опроса собственников жилых помещений Многоквартирного дома .

3.3.13. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций от собственников помещений Многоквартирного дома.

3.3.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.3.15. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, в установленные сроки.

сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

3.3.17. Осуществлять контроль за качеством содержания жилья и потребления коммунальных услуг путем осмотров жилых помещений и состояния приборов учета у собственников помещений.

3.3.18. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в Многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, в том числе взыскание с собственников помещений задолженности в судебном порядке.

3.3.19. Оказывать содействие Товариществу в созыве и организации проведения ежегодного общего собрания членов товарищества.

3.3.20. Ежегодно отчитываться перед общим собранием членов Товарищества по вопросам деятельности Товарищества, в том числе финансовой, в связи с исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору.

3.3.21. Ежегодно составлять и предоставлять общему собранию членов Товарищества сметы доходов и расходов Товарищества на соответствующий год.

3.3.22. Осуществлять ведение бухгалтерского учета Товарищества, а также составлять и направлять бухгалтерскую отчетность Товарищества в уполномоченные налоговые органы.

3.3.23. Осуществлять ведение реестра членов Товарищества, также делопроизводства.

3.3.24. Осуществлять деятельность по ведению паспортной работы. Открывать и вести лицевые счета, осуществлять ведение домового книги, выдачу выписок из лицевых счетов, необходимых справок о проживании.

3.3.25. Предоставлять членам Товарищества по их письменному запросу в месячный срок сведения о выполненных работах и оказанных проживающим в Многоквартирном доме по настоящему договору услугах.

3.3.26. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников помещений Многоквартирного дома, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 5 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.3.27. Обеспечить соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

3.3.28. Заключать договоры о сдаче в аренду общего имущества Многоквартирного дома, включая размещение рекламоносителей и оборудования операторов связи с использованием общего имущества Многоквартирного дома.

3.3.29. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы собственников Товарищества в судебных и иных инстанциях со всеми процессуальными правами, в том числе с правом на подписание искового заявления, предъявление его в суд, передачу спора на рассмотрение третейского суда, предъявление встречного иска, полный или частичный отказ от исковых требований, уменьшение их размера, признание иска, изменение предмета или основания иска, заключение мирового соглашения, передачу полномочий другому лицу (передоверие), обжалование судебного постановления, предъявление исполнительного документа к взысканию, получение присужденного имущества или денег, о чем обязуется информировать собственников не позднее 2-х рабочих дней до момента совершения соответствующего действия путем размещения соответствующей информации на информационном стенде дома.

3.3.30. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, жилищным и гражданским законодательством.

3.3.31. От имени Управляющей организации в связи с настоящим договором осуществляет права и исполняет обязанности по управлению Многоквартирным домом директор или иное наделенным образом уполномоченное директором Управляющей организации лицо.

соответствующего правового акта.

4.8. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности сторон.

5. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

5.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Товариществом путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее одного календарного месяца с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
 - составления актов о нарушении условий Договора;
 - иными способами, предусмотренными настоящим договором и действующим законодательством РФ.

6. Ответственность сторон.

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы. При возникновении таких обстоятельств, сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по настоящему договору.

6.3. Все споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему договору, рассматриваются путем переговоров. В случае не достижения согласия в разрешении спора путем переговоров, вопрос решается в судебном порядке.

7. Действие договора.

7.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его подписания обеими сторонами после утверждения его условий членами Товарищества на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и действует в течение 1 (одного) года.

7.2. Стороны вправе расторгнуть либо изменить настоящий договор по взаимному согласию. Односторонний отказ от исполнения настоящего договора допускается в случаях и в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

7.3. Договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативного акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора.

8. Прочие условия.

8.2. Настоящий договор составлен в в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

8.3. Все приложения, дополнения и протоколы к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая организация

ООО УК «Окский Мир»

606030 г. Дзержинск наб.Окская дом.19

ИНН 5249121468 КПП 524901001

Р/сч 40702810901350000644

в филиале ОАО «Уралсиб»

г.Уфа

к/сч 30101810600000000770

БИК 048073770

Генеральный директор



Н.А.Линева

Товарищество

ТСЖ «Спутник»

60600 г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д.38А

Председатель правления



П.В.Галкин