

ДОГОВОР №01/13

управления многоквартирным домом

г. Тюмень

«01» декабря 2013 года

Товарищество собственников жилья «Квартал» в лице Председателя правления Куликова Виталия Алексеевича, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «ТСЖ» с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Домсервис» («ООО «УК «Домсервис») в лице директора Мандзюка Сергея Павловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые «Стороны» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Тюмень, ул. Герцена, д. 84, корп. 2 (далее - жилой дом). Настоящий Договор заключен на основании устава ТСЖ, решения общего собрания собственников жилого дома от "30" ноября 2013 г.

1.2. Условия настоящего Договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. ТСЖ поручает, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу г. Тюмень, ул. Герцена, д. 84, корп. 2, обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в данном доме и иным лицам, проживающим на законном основании в доме, осуществлять иную, деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять выбор обслуживающих и прочих организаций, заключать с ними договоры, необходимые для содержания, ремонта и эксплуатации дома, заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных услуг в интересах ТСЖ от собственного имени.

3.1.2. Представлять интересы ТСЖ в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3.1.3. Выполнять работы и оказывать услуги по надлежащему Содержанию и Текущему ремонту в объеме собранных средств, а в случае принятия ТСЖ соответствующего решения - выполнение работ по Капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет ТСЖ договоров с организациями.

3.1.4. Контролировать и требовать исполнения договорных обязательств организациями, предоставляющими коммунальные услуги, и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления ТСЖ жилищных, коммунальных и прочих услуг.

3.1.5. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

3.1.6. Организовать начисление, сбор, и перерасчет платежей за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги.

3.1.7. Устанавливать факты причинения вреда имуществу ТСЖ.

3.1.8. Подготавливать предложения по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений относительно необходимости проведения Капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за Капитальный ремонт для каждого собственника.

3.1.9. Проверять техническое состояние Общего имущества.

3.1.10. Принимать и хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на Многоквартирный дом.

3.1.11. Выдавать справки и иные документы в пределах своих полномочий.

- 3.1.12. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную отчетность по дому и предоставлять отчеты по дому по требованию ревизионной комиссии ТСЖ для ознакомления с ними.
- 3.1.13. Границей эксплуатационной ответственности между Общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением собственников и иных владельцев жилых помещений является:
- а) по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен и потолка помещения, оконных заполнений и лоджии, входной двери в жилое помещение (квартиру),
 - б) на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - до отсекающей арматуры (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - по первым сварным соединениям на ответвлениях от стояков,
 - в) на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире),
 - г) на системе электроснабжения - входные соединительные клеммы к электросчетчикам, расположенным в этажном щитке.
- Квартирный электросчетчик, автоматы, УЗО, радиаторы и конвекторы отопления не принадлежат к общему имуществу многоквартирного дома.
- 3.1.14. Внешней границей эксплуатационной ответственности Управляющей организации по сетям электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационным сетям является внешняя стена многоквартирного дома, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, границей эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью входящей в многоквартирный дом.
- 3.1.15. Предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора на общих собраниях собственников Помещений в Многоквартирном доме, проводимых в соответствии с законодательством РФ собственниками таких Помещений.
- 3.1.16. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии на сетях тепло-, водо-, электроснабжения и канализационных сетях.
- 3.1.17. Выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственников, находящегося внутри жилых помещений - в пределах эксплуатационной ответственности Сторон по расценкам утвержденным Управляющей организацией.
- 3.1.18. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб ТСЖ и собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 30 дней со дня получения письменного заявления информировать о решении, принятом по заявленному вопросу.
- 3.1.19. Своевременно информировать ТСЖ через «Объявления» в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг.
- 3.1.20. Выполнять обязанности по содержанию и текущему ремонту дома согласно «Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением ГОССТРОЯ № 170 от 27.09.2003 года (в тех случаях, когда указанные Правила не противоречат Жилищному кодексу РФ и Федеральному Закону № 189-ФЗ от 29.12.04 г.).
- 3.1.21. Вывешивать в местах общего пользования и поддерживать в актуальном состоянии списки телефонов аварийно-диспетчерской службы, лифтовой службы, пожарной охраны, приемной управляющей компании и прочую необходимую информацию для ее своевременного информирования Собственниками о неисправностях, аварийных ситуациях и подачи предложений и претензий по обслуживанию многоквартирного дома.
- 3.1.22. Обеспечить своевременную доставку счетов-квитанций, не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим.
- 3.1.23. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилые помещения и коммунальные услуги в соответствии с ЖК РФ.
- 3.1.24. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг:
- без предварительного уведомления собственника в случае:
 - а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;
 - б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;
 - предварительно уведомив Собственника путем письменного предупреждения (уведомления) в случае:
 - а) неполной оплаты Собственником (нанимателем) жилищно-коммунальных услуг;

- б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме;
- в) выявления факта самовольного подключения Собственника (нанимателя) к внутридомовым инженерным системам;
- г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;
- д) использования Собственником (нанимателем) бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;
- е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник (наниматель), угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта РФ или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

3.1.25. Инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением:

- для предотвращения или ликвидации аварийной ситуации, угрожающей здоровью и (или) безопасности граждан;

- для выполнения предписаний государственных органов надзора;

- для выполнения решения общего собрания Собственников.

Средства, полученные за счет сдачи по договору аренды общего имущества собственников третьим лицам, оставлять на лицевом счете дома для возмещения непредвиденных и плановых затрат на предоставление коммунальных и жилищных услуг, компенсации инвестированных Управляющей организацией в общее имущество дома средств с обязательным включением в годовой отчет.

3.2. Содержание и Текущий ремонт Общего имущества осуществляется Управляющей организацией в соответствии с перечнями работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, установленными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие установленными Правительством РФ и федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, и в соответствии с решениями общих собраний Собственников.

3.3. Управляющая организация вправе:

3.3.1. Выполнять работы и услуги по Содержанию и Текущему, Капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц.

3.3.2. Осуществлять накопления денежных средств на капитальный ремонт по согласованию с ТСЖ, вести подомовой учет поступающих на капитальный ремонт денежных средств.

3.3.3. принимать участие в общих собраниях Собственников;

3.3.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире не зарегистрированных в установленном порядке и невнесения платы Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения собственника вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

3.3.5. Совершать юридически значимые и иные действия во исполнение обязанностей, предусмотренных п. 2.1. настоящего Договора.

3.3.6. Самостоятельно или путем привлечения третьих лиц принимать меры по взысканию задолженности по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, Коммунальные и прочие услуги в соответствии с законодательством РФ.

3.3.7. Представлять интересы ТСЖ по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, Коммунальными и прочими услугами.

3.4. ТСЖ обязуется:

3.4.1. Передать Управляющей организации полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора.

3.4.2. Вносить Плату за Содержание, Текущий ремонт, Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.4.3. Согласовывать с Управляющей организацией установку дополнительного оборудования, а так же модернизацию имеющегося оборудования.

- 3.4.4. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.
- 3.4.5. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями и общим имуществом в многоквартирном доме.
- 3.4.6. Не допускать загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, не ограничивать доступ в межквартирные коридоры.
- 3.4.7. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.
- 3.4.8. Допускать в места общего пользования, квартиры, техэтажи и подвалы должностных лиц и работников Управляющей организации, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.
- 3.4.9. При заблаговременном получении сообщения (уведомления) от Управляющей организации по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую организацию для решения вопросов, касающихся обслуживания Общего имущества многоквартирного дома.
- 3.4.10. Не передавать предусмотренные п.2.1, настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора.
- 3.4.11. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией работ и услуг, не установленных настоящим Договором, эти работы и услуги оплачиваются ТСЖ, если они связаны с ликвидацией последствий аварий, актов вандализма, порчи общего имущества, наступивших по вине ТСЖ, собственников или иных владельцев жилых помещений, либо обусловленные нарушением со стороны ТСЖ обязательств по настоящему Договору.
- 3.4.12. ТСЖ обязуется на общих собраниях: утверждать перечень оказываемых работ и услуг, принимать решения о проведении текущего и/или капитального ремонта, об условиях их выполнения, о размерах и порядке их финансирования. В случае увеличения стоимости услуг и работ, оказываемых (выполняемых) третьими лицами на основании договоров, заключенных от имени Собственников (вывоз мусора, содержание лифтового хозяйства, страхование и сертификация лифтов и пр.) размер платы за содержание и ремонт общего имущества увеличивается пропорционально увеличению соответствующих затрат. Уполномоченные представители собственников в данном случае вправе предложить изменить подрядную организацию, оказывающую соответствующие услуги (выполняющие работы) по статье увеличенной статьи расходов.
- 3.4.13. Обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение.
- 3.4.14. Оплачивать объемы потребленного коммунального ресурса, исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета. Показания индивидуальных приборов учета передаются в Управляющую компанию (либо в иную уполномоченную организацию) не позднее 25 числа текущего месяца.
- 3.5. ТСЖ вправе:
- 3.5.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- 3.5.2. Участвовать в планировании работ по Содержанию и Ремонту Общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.
- 3.5.3. Контролировать работу и исполнение договорных обязательств Управляющей организацией по настоящему Договору, получать от Управляющей компании отчет по планируемой и проделанной работе, по обслуживаемому дому, включая финансовую отчетность.
- 3.5.4. Требовать перерасчета размера оплаты на отдельные виды услуг в случае временного отсутствия или при ненадлежащем качестве предоставляемой услуги, в соответствии с Постановлением Правительства РФ №491 от 23.05.2006г и другими действующими нормативными актами.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

- 4.1. Плата за услуги по содержанию, текущему ремонту и управлению, в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим нормативными требованиями.

4.3. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется расчетом Управляющей организации. Если Собственники помещений на своем общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт, то до его принятия, применяется размер платы за указанные услуги с учетом индекса роста потребительских цен в Тюменской области.

4.4. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников по отдельному Договору. В жилом доме организуется сбор резервного фонда, в установленном размере, используемый по распоряжению правления ТСЖ на нужды дома. Средства резервного фонда хранятся на счете Управляющей компании.

4.5. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.6. Обязанность по оплате взносов в резервный фонд, расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.7. Источником оплаты работ и услуг по настоящему договору являются средства, полученные Управляющей организацией от получателей услуг определенных п.2.1. настоящего договора. Оплата осуществляется путем внесения платежа на расчетный счет «Управляющей организации», её кассу, либо на расчетный счет или кассу иной, указанной Управляющей организацией, компании. Срок внесения платежей до 10-го числа месяца, следующего за истекшим.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома в результате ее действий, в размере действительного причиненного ущерба.

5.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

5.3. При нарушении ТСЖ обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все возникшие последствия.

5.4. ТСЖ несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.5. ТСЖ несет ответственность за регистрацию, перерегистрацию лифтового хозяйства многоквартирного дома, страхование лифтов и прохождение обучения по промышленной безопасности лифтового хозяйства.

5.6. ТСЖ самостоятельно отвечает по административным взысканиям, штрафам, предписаниям, выданным на его имя.

5.7. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Обслуживание ИТП, систем противопожарной защиты дома (дымоудаление, пожарной сигнализации), вывоз снега, не входит в перечень работ и оказываемых услуг по настоящему договору, выполняются специализированными организациями и оплачиваются из средств ТСЖ по отдельным договорам.

6.2. Все работы, не оговоренные условиями настоящего договора, т.е. не предусмотренные перечнем работ, не заложенные в стоимость тарифа, не находящиеся в рамках эксплуатационной ответственности Управляющей организации, выполняются ею по отдельным договорам (соглашениям) за дополнительную плату.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение 3 (Трех) лет.

7.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

7.3. Полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются ТСЖ и приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего Договора.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение Арбитражного суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

9.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения к договору.

Приложение 1. Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности.

Приложение 2. Перечень работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Приложение 3. Перечень коммунальных услуг.

Приложение 4. Смета на содержание и ремонт жилого(нежилого) помещения.

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая компания

ООО «Управляющая компания «Домсервис»

Юридический адрес: 625031 г. Тюмень,
ул. Ветеранов Труда, д. 28 стр. 12

почтовый адрес: 625000, г. Тюмень,
ул. Герцена, д. 82, к. 1

Тел.: (3452) 62-31-31, 62-30-90

ИНН 7204159176 КПП 720401001

р/с 40702810400120030383

в Филиале «Газпромбанк» ОАО г. Тюмень

к/с 30101810800000000866

БИК 047106866

Директор _____ /Мандзюк С.П./
М.П.

Товарищество собственников жилья

ТСЖ «Квартал»

г. Тюмень, ул. Герцена, д. 84, к. 2

ОГРН 1097232034130,

ИНН 7204149315,

КПП 720401001

Председатель ТСЖ _____ /Куликов В.А./
М.П.

