

Договор № 1/15

Управления многоквартирным домом между товариществом собственников жилья и Управляющей организацией

г. Комсомольск-на-Амуре

«1» апреля 2015 г.

Товарищество собственников жилья «Ленина 74/3», именуемое в дальнейшем «ТСЖ», в лице Председателя правления Сульдиной Елены Владимировны, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая организация «Служба заказчика по ЖКХ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Пятака Игоря Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключается ТСЖ в интересах и за счет собственников помещений в целях обеспечения управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Ленина, 74/3, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в указанном доме.

1.2. Сведения о составе общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора отражены в Приложении №1.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору ТСЖ от имени и за счет Собственников поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства совершать от имени и за счет Собственников все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, а так же осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирными домами.

2.2. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предоставляемых Собственникам, приведен в Приложении №2 к настоящему договору.

3. Обязанности Сторон

3.1. Обязанности Управляющей организации:

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

3.1.2. Выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491., Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядок их оказания и выполнения» иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации. В пределах утвержденного финансового плана, сформированного в соответствии с учетом данных ежегодных осенне-весенних

осмотров общего имущества многоквартирного дома и предложений собственников многоквартирного дома:

- 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 предоставлять 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 помещения, нанимателей жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещения, 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 №1).

3.1.3. Представлять интересы ТСЖ, связанные с управлением многоквартирным домом, в муниципальных и государственных органах, в т.ч. налоговой инспекции. Сдавать от имени ТСЖ всю необходимую отчетную документацию (декларации, справки, сведения и т.д.).

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

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

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

3.3.7. 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.

3.1.8. 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 10 числа месяца, следующего за расчетным, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств.

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

3.1.10. Представлять председателю правления ТСЖ отчеты о выполнении настоящего договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.11. Два раза в год (в осенний и весенний период) проводить осмотры общего имущества многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра. Доводить один раз в год информацию о состоянии общего имущества многоквартирного дома до сведения собственников путем выдачи уведомления каждому собственнику под подпись или вывешивания объявления на доске объявлений, расположенной в подъезде многоквартирного дома.

3.1.12. Разрабатывать планы работ и услуг по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на следующий год и предоставлять собственникам предложения по проведению текущего ремонта до 01 ноября текущего года.

3.1.13. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

3.1.14. На основании решения Собственников многоквартирного дома осуществлять текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3.1.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательствами и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

3.2. ТСЖ (Собственники) обязуются.

3.2.1. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.

3.2.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях.

3.2.3. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся из нормативной численности проживающих.

- о смене Собственника. Сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Предоставить Управляющей компании Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

3.2.4. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотров приборов учета и контроля, а также для осмотра и выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий. В случае невозможности предоставить доступ представителям Управляющей компании в принадлежащее собственнику помещение в установленное Управляющей компанией время и дату, собственник обязан незамедлительно предупредить об этом Управляющую компанию и согласовать другое время и дату,

обратившись в Управляющую компанию с письменным заявлением по адресу: г.Комсомольск-на-Амуре, ул. Ленина, 42/5 тел. 53-37-13.

3.2.5. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

4. Права Сторон

4.1. ТСЖ (Собственник) имеет право:

4.1.1. Своевременно получать качественные 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.

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

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

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

4.1.6. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организацией по настоящему договору.

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

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Взыскивать в судебном порядке с Собственников задолженности по оплате за содержание и ремонт общего имущества, а также пеню, начисленную в соответствии с законодательством и настоящим Договором.

4.2.2. Требовать в претензионном и судебном порядке возмещения Собственниками ущерба и убытков, причиненных Управляющей организации вследствие действий, либо бездействия Собственников.

4.2.3. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору.

4.2.4. В случае возникновения угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества многоквартирного дома выполнить дополнительные работы по ремонту общего имущества и на сумму выполненных работ выставить к оплате дополнительные квитанции каждому собственнику.

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

4.2.6. 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.

6. Порядок расчетов

6.1. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей компании и устанавливается на срок не менее одного года. Если Собственники помещений на своем ежегодном общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения такой размер устанавливается в размере, установленном распоряжением администрации г. Комсомольска-на-Амуре для многоквартирных домов, находящихся в собственности муниципального образования «Городской округ город Комсомольск-на-Амуре».

6.2. На момент заключения Договора плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, установленном распоряжением администрации г. Комсомольска-на-Амуре для многоквартирных домов, находящихся в собственности муниципального образования «Городской округ город Комсомольск-на-Амуре» в размере 21,13 руб. за 1 кв.м.

6.3. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставляемого Управляющей компанией счета-квитанции. В выставленном Управляющей компанией счете-квитанции указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды.

6.4. Срок внесения платежей от Собственников до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

6.5. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору.

7. Разрешение споров

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

7.2. 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 «1» мая 2015 г.

9.2. Настоящий Договор заключен на срок один год.

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 законодательством.

9.5. 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 «Ленина 74/3»

Товарищество собственников жилья «Ленина 74/3»

Адрес: 681000, Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Ленины, 74/3-19,

Тел: 8 909 869 6220

ИНН 2703060381 КПП 270301001

ОГРН 1112703002609

Председатель правления ТСЖ «Ленина 74/3»



Е.В.Сульдина

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая организация «Служба заказчика по ЖКХ» (ООО «СЗ по ЖКХ»)

Адрес: 681013, Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Ленина, 42/5, тел. 53-37-13

ИНН 2703083195, КПП 270301001

ОГРН 1152703001087

р/с 40702810370000000583 Дальневосточный банк Сбербанка РФ г. Хабаровск

к/с 30101810600000000608, БИК 040813608

Директор ООО «СЗ по ЖКХ»



И.Н.Пятак

Проставлено, пронумеровано, скреплено печатью
3 (три) листа.

Директор ООО «Управляющая Организация «Служба заказчика по ЖКХ»

