

Договор управления многоквартирным домом

г. Котовск

«01» марта 2010 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Колесница», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице генерального директора Леонтьева Олега Викторовича, действующего на основании Устава, и товарищество собственников жилья «Дружба», именуемое в дальнейшем «Товарищество», в лице председателя правления Шалагина Сергея Евгеньевича, действующего на основании Устава, далее вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор об управлении многоквартирным жилым домом.

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения правления Товарищества (протокол от «13» февраля 2010 года № 14).

1.2. По данному Договору Товарищество выступает от имени и в интересах, а Управляющая организация осуществляет свою деятельность в интересах всех собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей, арендаторов и других физических и юридических лиц, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями на законных основаниях.

1.3. Решения о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме принимаются общим собранием членов Товарищества в соответствии с его уставом.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации.

2. Предмет договора

2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечение предоставления коммунальных и иных услуг.

2.2. Управляющая организация по заданию Товарищества обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: **Тамбовская область, г. Котовск, ул. Посконкина, д. 8 «Б»**, обеспечивать предоставление коммунальных услуг, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта указанного многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Товарищество обеспечивает предоставление управляющей организации бюджетных средств на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также осуществляет контроль за соблюдением Управляющей организацией условий настоящего Договора.

2.4. Передача прав на управление многоквартирным домом не влечет перехода права собственности на помещения в нем и объекты общего имущества.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, организовать предоставление коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, техническое обслуживание лифтов и иных услуг. Для этого от своего имени заключать договора с ресурсоснабжающими и иными организациями для предоставления услуг.

3.1.3. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.4. Представлять интересы Товарищества собственников жилья по предмету договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.5. 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. По требованию председателя Товарищества собственников жилья знакомить его с условиями совершенных Управляющей компанией сделок в рамках исполнения договора.

3.1.6. Информировать Товарищество о заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг, условиях и порядке оплаты данных услуг.

3.1.7. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.8. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.9. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

3.1.10. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры.

3.1.11. Письменно уведомлять правление Товарищества собственников жилья об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках договора в срок не позднее чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

3.1.12. Информировать в письменной форме правление Товарищества собственников жилья об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг, не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов.

3.1.13. Рассматривать все претензии Товарищества собственников жилья, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией договоров с третьими лицами, и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.14. Обеспечить собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб.

3.1.15. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

3.1.16. Приступить к выполнению своих обязательств по договору с момента вступления его в силу.

3.1.17. Контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления осуществляется на собрании Товарищества в течении 1-го квартала по истечении отчетного года.

3.3.18. Не проводить ремонтные и монтажные работы внутриквартирных инженерных систем как лично, так и с привлечением сторонних организаций и частных лиц без согласования с управляющей организацией.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях собственника.

3.2.3. В случае непредставления Товариществом собственников жилья до 25-го числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих собственникам, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Котловска Тамбовской области нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после представления Товариществом собственников жилья сведений о показаниях приборов учета.

3.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, представленных Товариществом собственников жилья, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

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

3.2.6. Прекращать предоставление услуг по договору в случае просрочки собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований настоящего Договора.

3.2.7. Проверять соблюдение Товариществом требований, установленных п. 3.3.1 - 3.3.17 договора.

3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организацией.

3.2.9. Взыскивать с собственников жилых помещений в Товариществе собственников жилья в установленном законом порядке задолженность по оплате услуг в рамках договора.

3.3. Товарищество собственников жилья обязуется:

3.3.1. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением договора. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями договора.

3.3.2. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных п. 4 платежей.

3.3.3. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Товарищества по предмету договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей договора и не нарушающих имущественные интересы собственников) во всех организациях.

3.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.5. Своевременно представлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) 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 исходя из нормативной численности проживающих;

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

3.3.6. Обеспечить доступ в помещения собственников представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома, для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

3.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулируемую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

3.3.8. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию собственникам услуг в рамках договора.

3.3.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.3.10. 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.

3.3.11. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг представляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Котовска в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

3.3.12. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.13. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.14. Представлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета.

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

3.3.16. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

3.3.17. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий,

наступивших по вине собственника, либо в связи с нарушением собственником п. 3.3.7, 3.3.8, 3.3.9, 3.3.10, 3.3.12, 3.3.13, 3.3.16 настоящего договора, указанные работы проводятся за счет Товарищества.

3.4. Товарищество имеет право:

3.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения договора.

3.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

3.4.3. Требовать в соответствии с действующими на территории г. Котовска нормативными актами перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (более 5 календарных дней) одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца.

3.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Тамбовской области, города Котовска применительно к настоящему договору.

4. Цена и порядок расчетов

4.1. Товарищество собственников жилья производит оплату в рамках договора за следующие услуги:

- содержание общего имущества многоквартирного дома;
- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- управление многоквартирным домом.

4.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующими перечнем, составом и периодичностью работ (услуг).

4.3. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании собственников дома с учетом предложений Управляющей организации. Если собственники помещений на своем общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления г. Котовска.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией как произведение установленных администрацией тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым администрацией г. Котовска в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

4.5. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.6. В случае изменения стоимости услуг по договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.7. Срок внесения платежей:

- до 20 числа месяца, следующего за истекшим, - для физических лиц;
- до 15 числа текущего месяца на основании счета на предоплату - для юридических лиц. Счет-фактура является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

4.8. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг Товарищество собственников жилья определяет необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Оплата в установленном случае производится Товариществом собственников жилья в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Товариществом собственников жилья не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

4.9. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Товарищества по отдельному договору. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации 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. Обязанность по оплате 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.

4.10. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по договору. При временном отсутствии собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления г. Котовска. Перерасчет платы по услуге "управление" не производится.

5. Ответственности сторон

5.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий, в размере действительного причиненного ущерба.

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

5.3. В случае нарушения Товариществом собственников жилья сроков внесения платежей, установленных разделом 4 договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Товариществом собственников жилья одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 договора.

5.4. При нарушении Товариществом собственников жилья обязательств, предусмотренных договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения собственника вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

5.6. В случае, если Товарищество своевременно не уведомило Управляющую компанию о смене собственника и не представило подтверждающие документы, то обязательства по договору сохраняются за собственником, с которым заключен договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.7. Товарищество несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.8. В случае причинения убытков Товариществу собственников жилья по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.10. 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. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются Товариществом собственников жилья в письменном виде.

6.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Товариществом собственников жилья в течение 2-х недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая компания не рассматривает.

7. Форс-мажор

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8. Срок действия договора

8.1. Договор заключен на срок 1 (один) год. Начало действия договора с 01 марта 2010 г.

8.2. Договор может быть расторгнут или изменен, в том числе досрочно, по взаимному согласию сторон в соответствии с действующим законодательством.

8.3. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

- по инициативе Товарищества в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, либо выбора иной Управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заявления о расторжении настоящего Договора и копии протокола решения общего собрания;
- по инициативе Управляющей организации при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

8.4. Договор прекращается в случае ликвидации Товарищества или Управляющей организации.

8.5. В случае расторжения договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы правлению Товарищества собственников жилья.

8.5. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация ООО «Колесница», 393194, Тамбовская область, г. Котовск, ул. Посконкина, д. 28; телефон: (47541) 2-43-37, 4-83-74; АКБ «ТАМБОВКРЕДИТПРОМБАНК» (ОАО) г. Тамбов, БИК 046850755, р/с 40702810800300000158, кор/с 30101810600000000755, ИНН/КПП 6825505638/682501001.

Товарищество собственников жилья «Дружба», 393190, Тамбовская область, г. Котовск, ул. Посконкина д. 8 «Б», АКБ «Тамбовкредитпромбанк» (ОАО) г. Тамбов, БИК 046850755, р/с 40703810400300000007, ИНН/КПП 6820026649/682501001, к/с 30101810600000000755

Генеральный директор
ООО «Колесница»



(О.В. Леонтьев)



Председатель
ТСЖ «Дружба»

