

Договор управления многоквартирным домом № 2632/09

г. Обнинск

« 5 » апреля 2009 г.

Управляющая компания ООО «Управляющая компания»: ОГРН 1074025007704, ИНН 4025415420, в лице директора Ключева Виталия Николаевича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ» с одной стороны, и Товарищество Собственников Жилья «Ленина-3», расположенного по адресу г. Обнинск, Ленина 3/5, общая площадь 1927,4 м², в лице председателя Е

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на Уставе и решении Общего собрания собственников жилья, именуемый в дальнейшем «ТСЖ», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1 Настоящий Договор заключили на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанного в протоколе и хранящегося по адресу Калужская обл., г. Обнинск, ул. Любого д. 10.

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3 При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, иными положениями гражданского законодательства РФ, нормативными и правовыми актами г. Обнинска.

1.4 Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

2. Термины, используемые в Договоре

2.1 **Многоквартирный дом** - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части (помещения), предназначенные для жилых или иных целей, находятся в собственности физических или юридических лиц, остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников помещений.

2.2 Помещение - выделенная обособленная часть многоквартирного дома, предназначенная для самостоятельного использования.

2.3 **Общее имущество в многоквартирном доме**

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические помещения (этажи, чердаки, подвалы и т.п.), в которых имеются инженерные коммуникации или иное оборудование, обслуживающее более одного жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, детские и спортивные площадки.

2.4 **Содержание объектов жилищного фонда** - комплекс работ и услуг, обеспечивающих контроль за состоянием объектов жилищного фонда, поддержание их в технически исправном состоянии и работоспособности.

Управляющая компания

Президент ТСЖ



2.5 **Ремонт объектов жилищного фонда** - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) отдельных элементов, оборудования, инженерных систем для поддержания эксплуатационных показателей объектов жилищного фонда.

2.6 **Потребитель** - гражданин, использующий жилищно-коммунальные услуги для личных и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

3. Предмет Договора

3.1 Предметом настоящего Договора является предоставление услуг и выполнение «УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ» работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлению коммунальных услуг и осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом по адресу город Обнинск, пр. Ленина д. 3/5.

3.2 Состав общего имущества дома указан в Приложении №1, перечень работ, связанных с текущим ремонтом и содержанием общего имущества дома содержится в Приложении №2, перечень коммунальных услуг с указанием норматива потребления приведен в Приложении №3, периодичность услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома приведен в Приложении № 4, предельные сроки устранения неисправностей, возникающих в многоквартирном доме указаны в Приложении №5. Указанные приложения являются неотъемлемой частью договора управления.

3.3 Изменение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, перечня коммунальных услуг осуществляется решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4. Права сторон

4.1 ТСЖ имеет право:

4.1.1. На получение работ и услуг надлежащего качества и в полном объеме.

4.1.2. На устранение Управляющей компанией недостатков в предоставлении работ и услуг в сроки, определяемые законодательством РФ.

4.1.3. На получение в срок платежного документа, иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом.

4.1.4. Заявлять устные и письменные претензии по качеству работ и услуг, оказываемых Управляющей компанией.

4.1.5. Обжаловать действия Управляющей компании в порядке, определенном действующими нормативными правовыми актами РФ.

4.1.6. Получать у Управляющей компании любую необходимую информацию, связанную с управлением многоквартирным домом, в установленные законом сроки.

4.1.7. Осматривать лично или через уполномоченных по доверенности лиц общее имущество многоквартирного дома, следить за его сохранностью, объемами и качеством выполняемых работ, предоставляемых услуг.

4.1.8. Знакомиться и получать любую документацию, связанную с управлением многоквартирным домом на ежегодном собрании собственников. Принимать участие в организованных Управляющей компанией комиссиях по приемке и сдаче в эксплуатацию объектов общего имущества после проведения ремонтных работ.

4.1.9. Вносить на рассмотрение Управляющей компании предложения по проведению, текущего и капитального ремонта общего имущества на ежегодном собрании собственников.

4.1.10. Извещать Управляющую компанию о нарушениях данного договора со стороны других собственников и проживающих данного дома

4.2 Управляющая компания имеет право:

4.2.1 Осуществлять контроль за содержанием общего имущества многоквартирного дома и потреблением коммунальных услуг путем проведения осмотров инженерного оборудования многоквартирного дома.

4.2.2 Принимать к ТСЖ меры, предусмотренные Договором, в случае нарушения сроков платежей и других обязательств по данному Договору в соответствии с законодательными нормами.

4.2.3 Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в случаях и в порядке, предусмотренных действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ.

4.2.4 В соответствии с законодательством РФ, нормативными правовыми актами Калужской области, г. Обнинска и при наличии технических возможностей осуществлять действия по согласованию переустройства и (или) перепланировки общего имущества многоквартирного дома, контролировать производство работ по переустройству и перепланировке.

4.2.5 Совместно с ТСЖ определять способы выполнения работ по настоящему Договору, привлекать необходимый персонал, третьих лиц (субподрядчиков), имеющих лицензию на осуществление соответствующих видов деятельности, для выполнения отдельных видов работ, оказания услуг и иных действий по выполнению работ, предусмотренных настоящим договором.

Управляющая компания



Председатель ТСЖ _____

4.2.6 Выносить на общее собрание ТСЖ многоквартирного дома предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.

4.2.7 На основании поручения ТСЖ вести расчеты по оплате коммунальных и иных услуг по настоящему Договору.

5. Обязанности сторон

5.1 Управляющая компания обязана:

5.1.1 Обеспечить качественное выполнение работ в соответствии с действующими правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, правилами предоставления коммунальных услуг и условиями настоящего Договора.

5.1.2 Вести и хранить техническую, бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию, связанную с исполнением настоящего Договора.

5.1.3 Согласовывать с ТСЖ цены на услуги и работы по настоящему Договору, размеры и порядок оплаты в соответствии с этими ценами, объемы, перечень и качество оказываемых услуг и выполняемые работы, а также цены и нормативы на предоставляемые коммунальные услуги и размеры оплаты этих услуг. Предоставлять на основании запроса ТСЖ информацию об установленных тарифах.

5.1.4 Предоставлять гражданам информацию о порядке перерасчета платы за помещение и коммунальные услуги в случае невыполнения работ и оказания услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

5.1.5 Иметь в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ лицензии на право осуществления деятельности в рамках настоящего Договора.

5.1.6 Производить осмотр (в том числе в жилых и нежилых помещениях) общих конструктивных элементов здания, инженерных систем, оборудования многоквартирного дома, придомовой территории и элементов внешнего благоустройства.

5.1.7 Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и надлежащим образом информировать ТСЖ о телефонном номере и месте расположения аварийной службы.

5.1.8 При наличии соответствующего финансирования организовать выполнение работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом требований ТСЖ.

5.1.9 Обеспечить надлежащее санитарное содержание подъездов, тамбуров, лестничных клеток, кабин лифтов и других мест общего пользования многоквартирного дома, а также придомовой территории.

5.1.10 Обеспечивать надлежащее санитарное содержание придомовой территории с элементами озеленения и внешнего благоустройства в пределах границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

5.1.11 Своевременно производить подготовку многоквартирного дома, инженерных сетей и другого оборудования к сезонной эксплуатации.

5.1.12 Заключать договоры на содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома и обеспечение дома коммунальными и иными услугами в рамках настоящего Договора с поставщиками этих услуг.

5.1.13 Своевременно, не позднее, чем за тридцать дней до даты введения новых тарифов, информировать Собственника об изменениях цен и тарифов за предоставляемые жилищные и коммунальные услуги.

5.1.14 Своевременно, не позднее, чем за десять дней информировать ТСЖ о сроках предстоящего планового перерыва предоставления коммунальных услуг путем размещения объявлений на подъездах дома.

5.1.15 Вести по установленной форме учет выполненных работ по содержанию и ремонту жилищного фонда и придомовых территорий, техническую документацию и иную необходимую документацию.

5.1.16 Участвовать во всех проводимых проверках (в том числе проводимых по инициативе ТСЖ) и инспекциях общего имущества многоквартирного дома, а также в составлении актов о снижении объемов и (или) качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.

5.1.17 Своевременно принимать меры по устранению выявленных недостатков, возникших по вине Управляющей компании и привлеченных ею подрядных организаций. В необходимых случаях взыскивать неустойку или возмещать причиненный ущерб с третьих лиц в судебном порядке.

5.1.18 Давать в пределах своих полномочий пояснения по обстоятельствам, указанным в жалобах, заявлениях и обращениях граждан, поступивших в адрес Управляющей компании относительно предмета настоящего Договора.

5.1.19 Ежегодно, в течение первого квартала текущего года, предоставлять собственниками помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год.

5.1.20 За тридцать дней до прекращения Договора управления многоквартирным домом передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации (управляющему), товариществу собственников жилья или

Управляющая компания

Председатель ТСЖ

специализированному кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений одному из собственников, указанному в решении общего собрания, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

5.1.22 Ежегодно, с учетом мнения ТСЖ, разрабатывать и реализовывать адресную программу текущего и капитального ремонта многоквартирного дома.

5.1.23 Заключать договоры (соглашения) с уполномоченными органами на возмещение из бюджетов сумм предоставляемых мер социальной поддержки (льгот, субсидий).

5.2 Собственник обязан:

5.2.1 Использовать занимаемое помещение в соответствии с действующими Правилами пользования помещениями в многоквартирном доме строго с его предназначением, с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан.

5.2.2 При обнаружении неисправностей в помещении и доме в целом немедленно принимать меры к их устранению и (или) сообщать о них Управляющей компании.

5.2.3 Содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы и лоджии; соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые отходы в специальные места, крупногабаритный мусор вывозить самостоятельно за свой счет в специально отведенные для этого места.

5.2.4 Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы, не сбрасывать крупногабаритный мусор в мусоропровод.

5.2.5 Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождений коридоров, лестничных клеток, запасных выходов, лоджий, балконов. Выполнять другие требования пожарной безопасности.

5.2.6 Воду, электрическую и тепловую энергию использовать в пределах норм, определенных проектной документацией дома.

5.2.7 Допускать в дневное время, а при авариях и в ночное время, в помещение представителей Управляющей компании для проведения осмотра конструкций, технических устройств и устранения неисправностей.

5.2.8 Производить переустройство и (или) перепланировку занимаемых Собственником помещений только с согласования органа местного самоуправления (соответствующего структурного подразделения, уполномоченного за выдачу согласований на переустройство и (или) перепланировку), при наличии утвержденных проектов, изготовленных в установленном порядке.

5.2.9 Оплачивать расходы на управление, содержание, ремонт и коммунальные услуги пропорционально занимаемой площади и в зависимости от числа проживающих граждан.

5.2.10 При проведении общего ежегодного собрания собственников рассмотреть вопрос об изменении размера платы за содержание и ремонт с учетом экономически обоснованных предложений Управляющей компании.

5.2.11. ТСЖ обязан размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливать на ежегодном общем собрании собственников помещений. Расчет экономически обоснованной платы за содержание и ремонт общего имущества, должен быть представлен Управляющей компанией для рассмотрения на общем собрании.

5.2.12. Подтверждать право на меры социальной поддержки (льготы) в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации.

5.2.13. Участвовать в расходах по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома путем внесения соответствующей платы.

5.2.14. Сообщать в течение 7 календарных дней в письменной форме Управляющей компании о смене собственника помещения, о сдаче помещения в найм (поднайм) и (или) аренду (субаренду), о проживании временных жильцов. Предупреждать нового собственника, нанимателя, арендатора, временного жильца об имеющихся правах и обязанностях по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.2.15. Сообщать о количестве проживающих временных жильцов с указанием паспортных данных, а так же основания и периода проживания

5.2.16. Полностью выполнять обязанности по данному Договору до передачи права собственности на помещение или до прекращения действия данного Договора.

5.2.17. При отъезде на длительный срок сообщать об этом в Управляющую компанию, для согласования вопроса об аварийном обслуживании помещения в отсутствие собственника.

5.2.18. Не допускать размещения в помещении промышленных и других опасных производств.

5.2.19. Не хранить в помещениях и местах общего пользования взрывоопасные, радиоактивные и токсичные вещества.

Управляющая компания _____



Председатель ТСЖ _____

6. Дополнительные условия

6.1 Жалобы и замечания, касающиеся выполнения условий данного договора, подаются ТСЖ в письменной форме. Регистрация жалоб и замечаний производится Управляющей компанией в журнале входящей корреспонденции. Собственник должен получить ответ на свою жалобу или замечание в установленные законом сроки.

6.2 Осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей многоквартирным домом по адресу город Обнинск, пр. Ленина д. 3/5, а также выполнение дополнительных услуг и работ оформляются сторонами письменным дополнительным соглашением к Договору.

7. Порядок определения цены Договора и взаиморасчеты сторон

7.1 Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается на ежегодном общем собрании собственников помещений. Плата за содержание и ремонт общего имущества устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ. Расчет экономически обоснованной платы за содержание и ремонт общего имущества, должен быть представлен Управляющей компанией для рассмотрения на общем собрании.

7.2 Плата, вносимая собственником помещения за комплекс работ и услуг по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, определяется как произведение общей площади помещения, занимаемого собственником на стоимость 1м² общей площади.

7.3 Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из нормативов потребления этих услуг и тарифов, утвержденных для предприятий коммунального комплекса нормативно-правовыми актами. При наличии приборов учета порядок расчета за коммунальные услуги осуществляется Управляющей компанией в соответствии с требованиями соответствующих нормативно-правовых актов.

7.4 Собственник оплачивает коммунальные услуги пропорционально размеру общей площади помещения.

7.5 Сумма оплаты состоит из пяти частей:

7.4.1 плата за коммунальные услуги

7.4.2 плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, за текущий ремонт

7.4.3 плата за управление многоквартирным домом

7.4.4 плата за аварийно-диспетчерское обслуживание

7.4.5 плата за вывоз твердых бытовых отходов.

7.6 Сумма оплат корректируется Управляющей компанией в случае изменения цен и тарифов на работы и услуги специализированных организаций, а также тарифов организаций коммунального комплекса, находящихся в договорных отношениях с Управляющей компанией по данному дому.

7.7 За расчетный период по настоящему договору принимается один календарный месяц.

7.8 Собственник производит оплату ежемесячно в размере, указанном в платежном документе, на расчетный счет Управляющей компании. Срок внесения платежа - до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

8. Ответственность сторон

8.1 Ответственность Управляющей компании:

8.1.1 Управляющая компания несет ответственность за качество предоставляемых услуг в соответствии с действующим законодательством.

8.1.2 При предоставлении коммунальных услуг и услуг по содержанию ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, по вине Управляющей компании, Управляющая компания обязана произвести перерасчет собственнику.

8.1.3 Управляющая компания освобождается от ответственности за предоставление услуг по управлению, содержанию и ремонту, а также предоставлению коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, если оно произошло вследствие обстоятельства непреодолимой силы, или в результате издания акта органом государственной власти или местного самоуправления, вследствие чего исполнение обязательств по данному Договору стало невозможным.

8.2 Ответственность Собственника:

8.2.1 ТСЖ несет ответственность за нарушение возложенных на него настоящим Договором обязательств в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг, правилами пользования жилыми помещениями в многоквартирном доме, другими нормативными правовыми актами.

8.2.2 В случае ненадлежащего исполнения возложенных на ТСЖ настоящим Договором обязательств по заявлению Управляющей компании он может быть привлечен к административной, гражданской ответственности в соответствии с действующим законодательством РФ.

Управляющая компания _____

Председатель ТСЖ _____



8.2.3 В случае причинения вреда общему имуществу многоквартирного дома по вине ТСЖ, последний возмещает расходы, необходимые на ремонт и замену испорченного имущества.

8.2.4 В случае просрочки платежа более 6 месяцев Управляющая компания имеет право взыскать задолженность с собственника.

8.2.5 В случае, если собственник выполнил переустройство и (или) перепланировку, нарушающие законные права и интересы других собственников многоквартирного дома, Управляющая компания вправе обратиться в орган местного самоуправления с ходатайством о направлении в отношении собственника иска о прекращении права собственности в соответствии с действующим законодательством.

9. Срок действия Договора

9.1 Договор заключен сроком на 1 год.

9.2 Действие договора прекращается по решению общего собрания собственников помещений дома в случае реализации ими права выбора другой формы управления или принятия решения о выборе другой управляющей компании.

9.3 Срок действия настоящего Договора считается продленным на тот же срок на тех же условиях в случае, если за 30 дней до окончания срока его действия ни от одной из сторон Договора не поступят заявления о прекращении Договора.

10. Контроль и рассмотрение споров

10.1 Контроль за соблюдением условий настоящего Договора могут осуществлять компетентные организации в пределах прав, предоставленных им нормативными правовыми актами.

10.2 Споры между Сторонами по Договору рассматриваются в установленном действующим законодательством порядке.

11. Заключительные положения

11.1 Стороны договорились считать данный договор действующим с « 01 » 2008 г.

11.2 За тридцать дней до прекращения настоящего Договора Управляющая компания передает техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации (управляющему), товариществу собственников жилья или специализированному кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений одному из собственников, указанному в решении общего собрания, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения данного многоквартирного дома.

11.3 Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором управления, стороны руководствуются действующим законодательством РФ, нормативными правовыми актами РФ, Калужской области, города Обнинска.

ООО «Управляющая компания» 249038, Калужская обл., г. Обнинск	Председатель ТСЖ «Ленина-3» 249030 Калужская обл., г. Обнинск
ул. Любого, 10, тел.3-43-35, 4-44-07	ул. Ленина дом 3/5
ИНН 4025415420	ИНН
КПП 402501001	КПП
	Телефон председателя
Клюев Виталий Николаевич	Венецкий Ян Геннадьевич

Дата подписания:

« » 2009г.

Подпись

Управляющая компания

Дата подписания:

« » 2009г.

Подпись

Председатель ТСЖ