

Договор управления многоквартирным домом № 8

г.Саранск

«01» мая 2011 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилкомбыт-1», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора **Кузнецова Владимира Дмитриевича**, действующего в соответствии с Уставом и некоммерческая организация **Товарищество собственников жилья № 98** именуемое в дальнейшем «ТСЖ», действующее от имени и в интересах собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу : г. Саранск, ул. С.Лазо, д.5, С.Лазо, д. 3, на основании решения собрания членов Правления ТСЖ № 98, (протокол № 1 от _____ апреля 2011г.) в лице Председателя Правления **ТСЖ № 98 Гулынина Юрия Евгеньевича**, действующего на основании Устава, заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников жилых помещений дома на основании протокола № 2 от _____ 2011г..

1.2. Условия настоящего Договора определены общим собранием членов товарищества собственников жилья, созданного для жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещения.

1.3. К отношениям сторон по настоящему Договору применяются

2. Термины, используемые в Договоре Собственники помещений в многоквартирном доме - совокупность физических и юридических лиц, которым на праве собственности принадлежат жилые и (или) нежилые помещения, а также доля в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный 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 сумме общих площадей всех помещений в данном доме ($S = \text{общая площадь} / \text{сумма общих площадей}$).

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

Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

- осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и ответственными лицами Управляющей организации, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- освещение помещений общего пользования;
- обеспечение установленных законодательством Российской Федерации, температуры и влажности в помещениях общего пользования;
- уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- сбор и вывоз твердых бытовых отходов с контейнерной площадки, исключая вывоз крупногабаритного (ванны, сантехника, мебель) и строительного мусора (кирпич, фундаментные блоки, металлоизделия, отходы керамической плитки и т.д);

- меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

- содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

- подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;

- содержание и обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома

Текущий ремонт 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, который включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;

- текущий ремонт общего электротехнического оборудования;

- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;

- текущий ремонт технических устройств (лифтов, общедомовых приборов учета и т.д.).

Управление многоквартирным домом - комплекс организационно-правовых мероприятий, направленных на 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, который включает:

- организацию обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме;

- организацию обеспечения собственников жилищными и коммунальными услугами;

- совершение от имени ТСЖ и за его счёт сделок, необходимых для выполнения функций по управлению многоквартирным жилым домом (договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договора на предоставление жилищных и коммунальных услуг, договора о возмещение затрат связанных с предоставлением отдельным категориям населения, проживающего в Республике Мордовия, мер социальной поддержке по оплате жилья и коммунальных услуг);

- в пределах сумм, собранных платежей домовладельцев и предоставленных органами государственной власти и местного самоуправления субсидий осуществление от имени ТСЖ расчётов с поставщиками жилищных и коммунальных услуг;

- подготовку смет доходов и расходов для ТСЖ по содержанию, эксплуатации и текущему ремонту многоквартирного жилого дома;

- осуществление сбора платежей с собственников, нанимателей, арендаторов за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, за водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, вывоз бытового мусора и иные предоставляемые жилищные и коммунальные услуги;

- ведение необходимой работы, связанной с регистрацией арендаторов, собственников, нанимателей и членов их семей;

- инициирование проведения общих собраний собственников многоквартирного дома;

- представление интересов ТСЖ в органах государственной власти и управления, органах местного самоуправления, в судах и арбитражных судах, а также во взаимоотношениях с юридическими лицами и гражданами;

- осуществление технического надзора и контроля над качеством предоставляемых ТСЖ сторонними организациями и гражданами жилищных и коммунальных услуг.

3. Предмет Договора

3.1. По настоящему Договору и на его условиях ТСЖ и собственники помещений в многоквартирном доме поручают, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществлять функции по управлению многоквартирным домом, организовывать предоставление коммунальных услуг ;

3.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, указывается в приложении №2 к настоящему договору.

3.3. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указывается в приложении №3 к настоящему Договору. Указанный перечень может быть изменён дополнительным соглашением сторон, заключенным в письменной форме. В указанном соглашении в обязательном порядке оговариваются вопросы, связанные с изменением размера платы за содержание и текущий

ремонт общего имущества. Указанное дополнительное соглашение заключается с одобрения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

При оказании услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме Управляющая организация не несет ответственности за состояние жилых и нежилых помещений, их частей и конструктивных элементов, а также инженерного оборудования, расположенного внутри жилых или нежилых помещений, принадлежащих гражданам и (или) юридическим лицам. Ремонт общего оборудования производится по письменным заявкам собственников помещений. В исключительных случаях (при авариях и т.п.) заявки могут быть переданы по телефону, факсу, а также иным способом.

В рамках настоящего договора Управляющая организация не предоставляет услуги по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 3), а также по содержанию и ремонту наружных подводящих водо- тепло- газо- энерго сетей и сетей водоотведения. Управляющая организация вправе информировать Собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости проведения работ по капитальному ремонту, а также о необходимых расходах собственников, связанных с проведением капитального ремонта. Работы по проведению капитального ремонта осуществляются Управляющей организацией или иной организацией за дополнительную плату на основании договора на проведение капитального ремонта заключенного в письменной форме и одобренного общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.4. Управляющая организация обеспечивает предоставление следующих коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение согласно Постановления Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, п. 2-7,29

3.5. Собственники помещений в многоквартирном доме обязуются оплачивать услуги Управляющей организации и потребленные коммунальные услуги в порядке, установленном п. 5 настоящего Договора и действующим законодательством.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

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

4.1.2. С привлечением юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

4.1.3. Представлять интересы ТСЖ и собственников помещений в многоквартирном доме 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 с обязательным уведомлением председателя ТСЖ с условиями совершенных Управляющей организацией сделок по заключенным договорам.

4.1.4. 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 ТСЖ знакомить его представителей с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения Договора, (п.24 Правил содержания).

4.1.5. Проводить технические осмотры мест общего пользования и квартир многоквартирного дома с участием членов правления ТСЖ не реже двух раз в год весной и осенью (до начала отопительного сезона) и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.6. Обеспечить выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно приложению №3 к настоящему договору в объеме собранных платежей собственников за ЖКУ.

Решения о проведении дополнительных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании членов ТСЖ по согласованию с Управляющей организацией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

4.1.7. Организовывать обеспечение собственников помещений коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления и региональным стандартам.

4.1.8. Заключать соответствующие договора в установленном порядке с третьими лицами для обеспечения аварийно-диспетчерского обслуживания принятого в управление многоквартирного дома.

4.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб ТСЖ и собственников помещений в многоквартирном доме и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 8.2 и 8.3 Договора.

4.1.10. Уведомлять ТСЖ и собственников помещений в многоквартирном доме об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома либо иных условий договорных отношений со сторонними организациями в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

4.1.11. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1. Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 10 (десятого) числа текущего месяца за текущий месяц.

4.1.12. Производить сбор установленных в п. 5.1. Договора платежей.

4.1.13. Расходовать по необходимости собранные денежные средства собственников, предусмотренные на «текущий ремонт» при условии их не использования за отчетный период, для организации работ по « содержанию» мест общего пользования, при недостатке собранных средств по данной статье затрат и наоборот, для обеспечения надлежащего содержания и ремонта общего имущества многоквартирного жилого дома .

4.1.14. Рассматривать все претензии собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.15. Обеспечить ТСЖ и собственников помещений информацией о телефонах аварийных служб.

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

4.1.17. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала года, следующего за отчетным, с расшифровкой затрат по « содержанию» и « ремонту» мест общего пользования согласно действующего экспертного заключения платы за жилое помещение, разработанного Управлением экономики, муниципального заказа, цен и тарифов Администрации города , включая дополнительно не входящие в тариф на обслуживание жилого многоквартирного дома, затраты произведенные УК на техническое обслуживание наружных инженерных сетей, находящихся на балансе ТСЖ.

4.1.18. Передать за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом, техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей компании, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме, при полной оплате собственниками данного многоквартирного дома задолженности за ЖКУ на момент прекращения действия договора управления. Расторжение настоящего Договора не освобождает стороны от возникших по нему обязательств в части расчетов.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. Организовывать проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях собственников по мере необходимости.

4.2.3. В случае не предоставления собственниками помещений до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих собственникам, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г.Саранска нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственниками сведений о показаниях приборов учета.

4.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления услуг согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных собственниками, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб по мере необходимости.

4.2.6. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 Договора.

4.2.7. Проверять соблюдение собственниками помещений требований, установленных пп. 4.3.3 - 4.3.17. Договора.

4.2.8. Взыскивать с собственников помещений в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора, либо передать право требования данной задолженности поставщикам коммунальных услуг или иным лицам без согласия собственников.

4.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

4.3. ТСЖ и собственники помещений обязуются:

4.3.1. Обеспечивать своевременную и в установленные сроки и порядке оплату за предоставленные по Договору работы и услуги. ТСЖ обязано оказывать содействие Управляющей организации в сборе денежных средств с собственников помещений в многоквартирном доме за жилищно - коммунальные услуги. Счёт-извещение о суммах, подлежащих оплате выставляется Управляющей организации каждому собственнику соответствующего помещения.

4.3.2. Обеспечивать самовывоз крупногабаритных (ванны, сантехника, мебель) и строительных отходов (кирпич, фундаментные блоки, металлоизделия, отходы керамической плитки и т.д.) с контейнерной площадки, образовавшихся в результате проведения общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке, ремонте и переустройстве принадлежащих собственникам помещений или путем дополнительной оплаты через счёт-извещение по заявлению собственника на выполнение услуги по вывозу выше названных отходов Управляющей организацией к месту утилизации.

4.3.3. Обеспечивать выполнение предусмотренных законодательством санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных и эксплуатационных требований.

4.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о смене Собственника. Сообщить Управляющей организации информацию о новом Собственнике и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, и другие документы, подтверждающие смену собственника.

4.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение 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.

4.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую 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.

4.3.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственникам услуг в рамках Договора.

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

4.3.9. 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.

4.3.10. Своевременно осуществлять проверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если индивидуальные (квартирные) приборы учета на коммунальные услуги не поверены или отсутствуют в течение 1-го месяца, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Саранска в зависимости от числа граждан фактически проживающих в данном помещении многоквартирного жилого дома без регистрации совместно с собственниками или без них, на основании сведений председателя или собственников ТСЖ.

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

4.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилых помещениях либо использующих помещения, принадлежащие Собственникам, дееспособных граждан с условиями Договора.

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

4.3.14. Предоставлять Управляющей организации показания приборов учета ежемесячно до 30 числа текущего месяца. Приборы учета потребления электроэнергии, холодной, горячей воды приобретаются и поверяются собственниками за свой счет и являются их собственностью.

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

4.3.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Мордовия, органов местного самоуправления РМ применительно к данному Договору.

4.3.17. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственников, либо в связи с нарушением Собственниками п.п. 4.3.5., 4.3.6., 4.3.7., 4.3.8., 4.3.9., 4.3.11., 4.3.13., 4.3.15. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.3.18. Передать в течение 30 дней со дня заключения настоящего договора Управляющей организации необходимую техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением данным домом по акту - передачи.

4.4. Собственники помещений и ТСЖ имеют право:

4.4.1. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

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

4.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами РФ, Республики Мордовия, города Саранска применительно к настоящему Договору.

5. Цена и порядок расчетов

5.1. Собственник производит оплату в рамках договора за следующие услуги :

-коммунальные услуги:

отопление жилых помещений и мест общего пользования,

холодное водоснабжение,
водоотведение,
электроснабжение жилых помещений и мест общего пользования,
газоснабжение;
-жилищные услуги:
содержание общего имущества многоквартирного дома,
текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома,
управление многоквартирным домом.

5.2. Собственники производят оплату коммунальных услуг предусмотренных в п.5.1 настоящего договора на основании тарифа на соответствующую коммунальную услугу, установленного в соответствии с нормативно - правовыми актами уполномоченных органов.

Размер платы за коммунальные услуги определяется как произведение тарифа и количества потребленной услуги за расчетный период, определенного по показаниям приборов учета или, при отсутствии, неисправных или с истекшим сроком поверки приборов учета - исходя из действующих нормативов потребления коммунальных услуг с учетом п. 4.3.10. настоящего договора.

При этом обязанность содержать в рабочем состоянии и осуществлять своевременную поверку квартирных приборов учета лежит на собственниках помещений.

В случае, если сумма показаний квартирных приборов учета будет отличаться от показаний общедомового прибора учета на соответствующие коммунальные услуги, Управляющая организация осуществляет перерасчет размера платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством на момент заключения договора (Постановление Правительства РФ от 23 мая 2006г. № 307).

Управляющая организация вправе при несвоевременной передаче показаний по квартирным приборам учета собственниками многоквартирного дома, рассчитывать размер оплаты за коммунальные услуги, за несколько расчетных периодов исходя из установленных нормативов потребления коммунальных услуг, либо среднего потребления конкретной квартиры, но с обязательным проведением перерасчета оплаты по показаниям приборов учета после передачи показаний собственниками.

Управляющая организация обязуется возместить или доначислить собственникам ТСЖ за услугу «отопление» за фактически полученное количество тепловой энергии. Управляющая организация при этом вправе не производить перерасчет за услугу отопление собственникам помещений, имеющих задолженность за ЖКУ свыше 2-х месяцев на дату окончания отопительного периода.

5.3. Размер платы за жилищные услуги в рамках Договора (п.5.1.) устанавливается в размере, обеспечивающем управление, содержание, и проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении №3. Размер платы за жилищные услуги определяется на общем собрании членов ТСЖ с учетом предложений Управляющей организации указанным в Приложении №5. Размер платы за жилищные услуги устанавливаются на срок один год.

Управляющая организация в результате управления многоквартирным домом (ТСЖ) имеет право ежегодно, от заложенных в тарифах за управление, содержание и текущий ремонт средств на рентабельность, использовать 3% средств ТСЖ на развитие производственной базы организации: приобретение средств механизации, автоматизации, вычислительной техники.

5.4. Оплата собственниками оказанных по договору услуг осуществляется на основании выставяемого Управляющей организацией счета-извещения - для физических лиц, счет-фактуры для юридических лиц.

В выставяемом Управляющей организацией счете-извещении указываются: объем и стоимость единицы услуги, размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

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

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

5.5. Оплата вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим. Счет является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

5.6. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственников по отдельному договору. Решение общего собрания членов ТСЖ 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 и обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.7. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору согласно ЖКРФст.155п.П.

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему договору

- 6.1. Управляющая организация ежеквартально предоставляет председателю ТСЖ в письменной форме отчет по предоставленным жилищно-коммунальным услугам (приложение №3).
- 6.2. Управляющая организация обязана мотивированно отвечать на устные и письменные обращения собственников по вопросам, связанным с исполнением настоящего договора.
- 6.3. Порядок рассмотрения Управляющей организацией поступивших обращений регламентируется действующим законодательством.

7. Ответственности сторон

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

7.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников. В том числе, в случае самовольного вмешательства собственников в устройство инженерных систем в жилом помещении.

7.3. В случае нарушения Собственниками сроков внесения платежей, установленных разделом 5 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 Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

7.4. При нарушении Собственниками обязательств, предусмотренных Договором, они несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

7.5. Собственники несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире собственника лиц, незарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

7.7. В случае, если собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по договору сохраняются за собственником, с которым заключен Договор до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

7.8. В случае причинения убытков Собственникам по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.9. 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.

8. Особые условия

8.1. 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.

8.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственниками и ТСЖ в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

8.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственниками и ТСЖ в течение 2-х недель от даты, когда они узнали или должны были узнать о нарушении их прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

9. Форс-мажор

9.1. 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.

9.2. 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

9.3. 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.

10. Заключительные положения

10.1. Договор заключен сроком на 1 год. Начало действия Договора с «1» мая 2011 г. и действует по 1 мая 2012 г.

10.2. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через 30 дней со дня его подписания.

10.3. Договор может быть изменен или расторгнут в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

10.4. 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 вновь выбранной управляющей организации или Собственнику при выполнении обеими сторонами п.4.1.18 настоящего Договора.

10.5. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

10.6. 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.

10.7. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

10.8. Справочная информация: тел. 27-06-86, тел. 30-87-31 аварийная диспетчерская служба.

Режим работы ООО «Жилкомбыт-1» Начало рабочего дня: с 8-00

Окончание рабочего дня :в 17-00

Выходные дни : суббота, воскресенье.

Аварийная служба : с 17-00 до 8-00, выходные дни круглосуточно.

10.9. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

приложение № 1 - протокол собрания членов Правления ТСЖ № 98 от ____ апреля 2011 года;

приложение № 2 - состав имущества многоквартирного жилого дома, в отношении которого будет осуществляться управление;

приложение №3 - перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома;

приложение № 4 - форма отчета Управляющей организации перед жителями дома по предоставленным жилищно-коммунальным услугам.

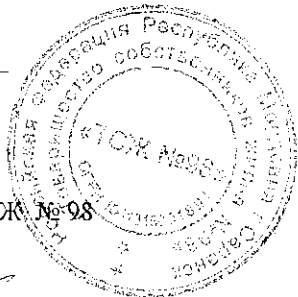
11. Реквизиты сторон

ТСЖ № 98

430027, г. Саранск,
ул. С.Лазо, д.5
ул. С.Лазо, д. 3

ИНН _____

Председатель ТСЖ № 98



Гулынин Ю.Е.

Управляющая организация:

ООО «Жилкомбыт-1»

ИНН / КПП 1327006771 / 132701001

р/с 40702810300130000076 в (ОАО), г.Саранск

АККСБ «КС БАНК»

430030, г.Саранск, ул. Строительная, Д.1А/5 (юрид. адрес)

430000, г.Саранск, ул. Московская, д.44 (почтовый адрес)

Директор ООО «Жилкомбыт-1»

В.Д.Кузнецов

ПРОТОКОЛ

общего собрания членов товарищества собственников жилья №98, расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул.С.Лазо, д.3, д.5.

г.Саранск, ул. С.Лазо, д.3, д.5

30 апреля 2011 г.

Общее собрание членов ТСЖ создано по инициативе члена ТСЖ Гулынина Юрия Евгеньевича.

Присутствовали:

Члены ТСЖ 32 человека.

Определение правомочности собрания:

Общее число голосов членов ТСЖ – **268**, на собрании присутствовали члены ТСЖ, обладающие в совокупности **146** голосами (список участников прилагается).

В соответствии с Уставом ТСЖ настоящее собрание членов ТСЖ признано правомочным.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Расторжение договора на управление многоквартирными домами от 1 марта 2003 г. с ООО «Техбытсервис».
2. Заключение договора на управление многоквартирными домами от 1 мая 2011 г. с ООО «Жилкомбыт-1».
3. Избрание правления и председателя ТСЖ.
4. Определение суммы заработной платы Председателя ТСЖ.
5. Определение статьи по возмещению затрат на уплату ЕСН от заработной платы Председателя ТСЖ.

Слушали:

По первому вопросу:

Гулынина Ю.Е., который проинформировал присутствующих о получении 28.03.2011 г. от ООО «Техбытсервис» уведомления о расторжении договора на управление многоквартирными домами с 1 мая 2011 г.

Председатель Правления ТСЖ Гулынин Ю.Е. предложил членам правления признать работу ООО «Техбытсервис» по управлению многоквартирными домами 3 и 5 по ул. С.Лазо неудовлетворительной и договор на управление многоквартирными домами от 1 марта 2003 г. с ООО «Техбытсервис» расторгнуть с 1 мая 2011 г.

Голосовали: «ЗА» -единогласно.

По второму вопросу:

Председатель Правления ТСЖ Гулынин Ю.Е. предложил членам правления передать жилые дома на управление **ООО «Жилкомбыт-1»**, и рассмотреть членам Правления проект договора управления от 1 мая 2011 г. Ляляцков Д.В. предложил проголосовать за **заключение договора управления многоквартирными домами с 1 мая 2011 года с ООО «Жилкомбыт-1».**

Голосовали: «ЗА»-единогласно.

По третьему вопросу:

Поступило предложение переизбрать на новый срок прежний состав правления (Гулынин Ю.Е., Дуденкова Д.В., Горбылев В.В., Ляляцков Д.В.) и дополнить его членом Правления Лакутиным В.Г. вместо Урзьева С.В..

Ляляцков Д.В. предложил кандидатуру Гулынина Ю.Е. на должность Председателя правления ТСЖ.

Голосовали: «ЗА»-142, «ПРОТИВ»-4.

Решение прилагается.

По четвертому вопросу:

Было предложено определить заработную плату Председателя ТСЖ в размере 150 руб. (сто пятьдесят рублей) с каждой квартиры, начиная с 1 мая 2011 года.

Голосовали: «ЗА»-142, «ПРОТИВ»-4.
Решение прилагается.

По пятому вопросу:

Председатель ТСЖ Гулынин Ю.Е. доложил, что от заработной платы Председателя ТСЖ обязательно отчисление страхового пенсионного взноса и предложил производить эти отчисления со строки «Содержания общего имущества многоквартирных домов»

Голосовали: «ЗА»-142, «ПРОТИВ»-4.

Председатель Правления

Гулынин Ю.Е.

Член Правления

Ляляцков Д.В.

Член Правления

Дуденкова И.В.

Член Правления

Горбылев В.В.

Член Правления

Лакутин В.Г.

