

ДОГОВОР №25
управления многоквартирным домом

25 февраля 2012г.

г. Хабаровск

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Магнит», именуемое в дальнейшем "**Управляющий**", в лице Генерального директора Казбан Ольги Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Товарищество собственников жилья "Комфорт-Комсомольская", в лице Председателя правления Осиповой Татьяны Иосифовны, действующей на основании Устава и в соответствии с Протоколом правления №___ от 07 февраля 2012г., именуемое в дальнейшем "**ТСЖ**", заключили настоящий Договор (далее Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Управляющий - организация, выполняющая функции по управлению многоквартирным домом, расположенном по адресу: 680000, г. Хабаровск, ул. Комсомольская, д. 62 (далее МКД).

В отношениях с Исполнителями Управляющий действует от своего имени и за счет ТСЖ.

1.2. ТСЖ - объединение собственников помещений в МКД для совместного управления комплексом недвижимого имущества в МКД, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом МКД.

ТСЖ выступает представителем интересов всех Собственников помещений МКД.

1.3. Собственник – лицо, владеющее на праве собственности жилым (нежилым) помещением, находящимся в МКД.

Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом МКД.

Доля в праве общей собственности на имущество МКД пропорциональна размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику.

Члены семьи Собственника жилого помещения МКД имеют право пользования данным помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между ними.

Члены семьи Собственника обязаны использовать данное помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся помещением в МКД на основании договора с Собственником, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого договора и действующим законодательством РФ.

Все лица, указанные в п. 1.3. Договора далее по тексту именуются «Собственник».

1.4. Исполнители заказа - организации различных форм собственности, предприниматели и физические лица, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению ТСЖ работ (услуг).

1.5. Общее имущество в МКД - принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, 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.

Состав общего имущества МКД и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Перечне (Приложение №1) и Техническом паспорте инв.№30945 от 13.04.2009, изм. от 10.12.2009г. (Приложение №2).

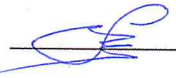
Общая площадь МКД составляет 8416,1 м², жилая – 5049,0 м².

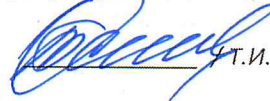
2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Управляющий по заданию ТСЖ в течение пяти лет в пределах собираемых средств обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД:

2.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, мусоропровода, внутридомовых

 / О.А. Казбан

 Т.И. Осипова

электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

2.2.2. Обслуживание и ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

2.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовых территорий.

2.2.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

- а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации;
- б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);
- в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;
- г) прочистка канализационного лежачка;
- д) проверка исправности канализационных вытяжек;
- е) проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах;
- ж) частичный ремонт кровли;
- з) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

2.2.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
- б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;
- в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
- г) частичный ремонт кровли;
- д) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
- е) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
- ж) установка пружин или доводчиков на входных дверях;
- з) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
- и) ремонт труб наружного водостока;
- к) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

2.2.3.3. Санитарное содержание придомовых территорий.

2.2.3.4. Санитарное содержание лестничных клеток.

2.2.3.5. Обслуживание мусоропроводов.

2.2.4. Вывоз твердых бытовых отходов.

2.2.5. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

2.2.6. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

2.2.7. Текущий и капитальный ремонт МКД, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом.

2.2.8. Услуги по регистрационному учету.

2.2.9. Предоставление информации (справок) по лицевому счету.

2.2.10. Страхование общего имущества МКД.

2.2.11. Ведение бухгалтерского учета и составление отчетности ТСЖ с момента передачи Управляющему по Акту всей первичной документации, отчетов ТСЖ за предыдущие периоды.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в п. 2.2, может быть изменен решением Управляющего в соответствии с изменениями действующего законодательства.


2.4. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных договором работ и услуг, Правление ТСЖ определяет необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. При этом оплата производится ТСЖ в соответствии с выставленным счетом Управляющего и на его расчетный счет не позднее 5 (пяти) дней с момента выставления счета.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющий обязуется:

3.1.1. Представить расчет тарифа на содержание и ремонт помещений в течение 10 (десяти) дней со дня подписания Договора.

3.1.2. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в МКД согласно п.п. 2.2 Договора.

 / О.А. Казбан

 Т.И. Осипова

3.1.3. Организовывать заключение договоров с Исполнителями заказа для поддержания МКД в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

Заключать договоры на размещение оборудования связи на конструктивных элементах МКД.

3.1.4. Осуществлять функции по управлению и организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление МКД.

3.1.5. Информировать ТСЖ об изменении размера платы за услуги не позднее, чем за десять дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

3.1.6. Формировать Резервный фонд в размере 10% (десять процентов) от поступившей платы за содержание и ремонт помещений с целью использования его для погашения задолженности по платежам.

3.1.7. При отсутствии задолженности по оплате за содержание и ремонт помещений аккумулировать средства на капитальный ремонт на отдельном счете, пополняя его пропорционально поступившим платежам за содержание и ремонт помещений.

3.1.8. Проводить работу с неплательщиками.

3.1.9. Вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, 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.

3.1.10. По письменному обращению ТСЖ и в соответствии со списками членов ТСЖ вносить в квитанции начисления по членским взносам. По письменному обращению ТСЖ производить выплаты в пользу ТСЖ и членов его правления строго на указанные цели в размерах, не превышающих поступившие на расчетный счет Управляющего членские взносы.

3.1.11. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением Договора.

3.1.12. По окончании финансового года информировать ТСЖ об объеме собранных средств, о расходах, произведенных на нужды МКД и задолженности по платежам.

3.1.13. За 10 (десять) дней до истечения срока действия Договора представлять ТСЖ отчет о выполнении условий Договора.

3.1.14. В течение 30 (тридцати) дней с момента прекращения Договора безвозмездно передать ТСЖ техническую документацию на МКД; бухгалтерскую, налоговую и прочую отчетность ТСЖ.

3.2. Управляющий имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению МКД, привлекать физических лиц, предпринимателей, сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, а также сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению указанных работ, если таковые требуются.

3.2.2. Оказывать услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД в пределах собираемых средств.

3.2.3. Совершать сделки с Исполнителями заказа и третьими лицами в целях исполнения Договора.

3.2.4. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

3.2.5. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в МКД для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стенов.

3.2.6. Принимать от ТСЖ, Собственников плату за содержание и ремонт помещений, членские взносы, за размещение оборудования связи на конструктивных элементах МКД, прочие услуги.

3.2.7. Ежемесячно информировать ТСЖ о размерах задолженности по платежам за содержание и ремонт помещений, прочие услуги.

3.2.8. Взыскивать с Собственников помещений в установленном порядке задолженность по оплате за содержание и ремонт помещений, коммунальные и прочие платежи, целевые взносы.

3.2.9. Приостановить подачу электроэнергии, горячего водоснабжения и газоснабжения Собственнику, имеющему задолженность по оплате за содержание и ремонт помещений за 6 (шесть) и более месяцев до полного погашения задолженности и пени.

3.2.10. Приостановить оказание услуг, указанных в п.2.2.8 и 2.2.9. Договора, при наличии у Собственника задолженность по оплате за содержание и ремонт помещений за 3 (три) и более месяцев до полного погашения задолженности и пени.

3.2.11. При выявлении факта проживания в помещениях МКД сверх зарегистрированных в них, составить соответствующий Акт и производить начисление услуг, исходя из количества фактически проживаемых.

3.2.12. Участвовать в проведении Общего собрания членов ТСЖ, в заседаниях правления ТСЖ.

3.2.13. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом МКД, представлять интересы ТСЖ в судебных и иных инстанциях.



/ О.А. Казбан



/ Т.И. Осипова

3.2.14. Плату, поступающую от аренды общего имущества либо за размещение оборудования и/или рекламы, перечислять на расчетный счет ТСЖ раз в год в размере сумм, поступивших на расчетный счет Управляющего.

3.2.15. Оказывать платные услуги по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и прочие, предусмотренные Уставом. Данные платные услуги не составляют предмета настоящего Договора, выходят за его рамки и оказываются за дополнительную плату.

3.2.16. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию МКД и предоставлению прочих услуг.

3.3. ТСЖ обязуется:

3.3.1. Предоставить Управляющему техническую документацию на МКД к моменту заключения Договора.

3.3.2. Подготовить и сдать всю предусмотренную российским законодательством бухгалтерскую и налоговую отчетность, отчетность в фонды (фонд социального страхования, пенсионный фонд), органы статистики за 2011 год в срок до 30 марта 2012 года.

3.3.3. Произвести сверку платежей с налоговым органом, фондами и контрагентами за 2011 год в срок до 30 марта 2012 года.

3.3.4. Произвести оплату всех определенных российским законодательством налогов и сборов за 2011 год, за январь, февраль 2012 года в срок, предусмотренный законодательством.

3.3.5. Предоставить бухгалтерскую и налоговую отчетность, отчетность в фонды и органы статистики за весь период деятельности ТСЖ, а также документы первичного учета в срок до 30 марта 2012 года.

3.3.6. Предоставить Управляющему полную и достоверную информацию обо всех проживающих в МКД, о Собственниках (копии свидетельств о регистрации прав собственности) в течение 10 (десяти) дней со дня подписания Договора.

3.3.7. Информировать Управляющего обо всех решениях, принимаемых на Правлении ТСЖ и Общим собранием членов ТСЖ, предоставляя копии Протоколов в трехдневный срок с момента их проведения.

3.3.8. Соблюдать правила пользования помещениями МКД, правила содержания МКД и придомовой территории.

3.3.9. Проводить работу с неплательщиками.

3.3.10. Не препятствовать Управляющему в исполнении им обязательств по Договору.

3.4. ТСЖ имеет право:

3.4.1. Контролировать выполнение Управляющим его обязательств по Договору.

3.4.2. Информировать Управляющего о проведении Общего собрания членов ТСЖ, о заседаниях правления ТСЖ с указанием места, времени их проведения и повестки дня.

3.4.3. Участвовать в составлении Акта фактически проживающих в помещениях МКД.

3.4.4. Участвовать в подписании Актов выполнения подрядных работ.

3.4.5. Участвовать в формировании Перечня ремонтных работ и работ по текущему обслуживанию МКД.

3.4.6. Участвовать в определении направления расходования средств капитального ремонта.

3.4.7. Получать информацию о состоянии Резервного фонда и накоплений на капитальный ремонт, а также поступлениям членских взносов.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Управляющий несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг действующему законодательству РФ.


4.2. Управляющий несет ответственность за долги ТСЖ, организацию и ведение бухгалтерского учета ТСЖ с момента получения по Акту всей бухгалтерской документации ТСЖ за предыдущие периоды.

4.3. Управляющий несет ответственность за ущерб (убытки), причиненные МКД в результате ее действия или бездействия в размере действительного причиненного ущерба в случаях, установленных и подтвержденных решением суда, в котором будет указание на доказанность требуемого факта.

4.4. Управляющий не несет ответственность за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников.

4.5. В случае своевременного уведомления Управляющим об истечении нормативного срока эксплуатации общего имущества МКД согласно норм и требований СНиП и необходимости его ремонта, Управляющий не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и ремонту помещений.

4.6. ТСЖ несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ за нарушение Собственниками требований пожарной безопасности.

 / О.А. Казбан

 Т.И. Осипова

- 4.7. ТСЖ несет ответственность за умышленное причинение Собственниками вреда имуществу МКД.
 4.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств, Стороны несут ответственность за их неисполнение или ненадлежащее исполнение в соответствии и действующим законодательством РФ.

5. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт помещений МКД и включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, обслуживанию и содержанию общего имущества в МКД.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения устанавливается в соответствии с решением Общего собрания членов ТСЖ.

Размер платы для каждого Собственника рассчитывается как произведение установленного тарифа на общую площадь помещения, принадлежащего Собственнику.

5.3. Управляющий производит начисления прочих услуг (отопление, энергоснабжение, домофон, антенна и т.д.).

5.4. Плата за содержание и ремонт помещений, прочие услуги вносятся Собственником на основании платежных документов - квитанций, представленных Управляющим не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

5.5. Плата за содержание и ремонт помещений, прочие услуги вносятся Собственником ежемесячно в полном объеме на расчетный счет или в кассу Управляющего не позднее 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.

5.6. При внесении платы за содержание и ремонт помещений с нарушением сроков, указанных в п. 5.5 Договора, начисляются пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.7. Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья не является основанием для изменения размера платы за содержание и ремонт помещений.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Средства на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома включаются в состав платы за содержание и ремонт помещений, определяются решением Общего собрания членов ТСЖ и, при отсутствии задолженности по оплате за содержание и ремонт помещений, зачисляются на отдельный счет Управляющего пропорционально поступившим средствам на содержание и ремонт помещений.

6.2. В случае недостаточного поступления платежей от Собственников за содержание и ремонт помещений, за коммунальные услуги, оплата за них производится Управляющим из средств Резервного фонда, а при их недостаточности из прочих средств.

7. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон.

7.2. Все изменения к Договору оформляются Дополнительным соглашением и подписываются обеими сторонами.

7.3. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении Договора, Стороны решают путем переговоров и обязуются приложить все силы для разрешения ситуации мирным путем.

7.4. Если в ходе переговоров Стороны не достигли договоренностей, то их спор разрешается в судебном порядке.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

8.2. Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

8.3. Приложение №1 «Перечень общего имущества МКД» и Приложение №2 «Технический паспорт МКД» являются неотъемлемыми частями Договора.

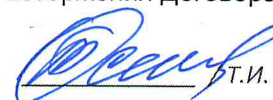
8.4. Договор заключен сроком на пять лет.

8.5. Договор может быть расторгнут по инициативе одной из Сторон, которая обязана письменно предупредить другую Сторону за 60 дней до даты расторжения Договора.

8.6. Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным в законодательстве РФ.

8.7. Расторжение договора не является для Собственников основанием прекращения обязательств по оплате Управляющему услуг, оказанным до момента расторжения Договора.

 / О.А. Казбан

 Т.И. Осипова

8.8. При отсутствии письменного заявления одной из сторон о прекращении Договора за 30 дней до окончания срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН


Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Магнит»	Товарищество собственников жилья «Комфорт-Комсомольская»
680031, г. Хабаровск, ул. Санитарная, 16	Адрес: 680000, г. Хабаровск, ул. Комсомольская 62
Телефон (4212) 704-500	Телефон (4212) 77-92-82
ИНН / КПП 2724133457 / 272401001	ИНН / КПП 2721164506 / 272101001
ОГРН 1092724005989	ОГРН 1082721447962
р/сч 40702 810 51504 000 0027	Р/сч 40703 810 815 000 000 012
В филиале «АТБ» (ОАО) в г. Хабаровск	В филиале «АТБ» (ОАО) в г. Хабаровск
к/сч 30101810600000000899 БИК 040813899	к/сч 30101810600000000899 БИК 040813899



О.А. Казбан



Т.И. Осипова

 / О.А. Казбан

 / Т.И. Осипова